Rapport annuel 1981

Société d'habitation du Québec

Manuscrit:
Josette Tremblay Lamarre
Société d'habitation du Québec

Photographies:
Gustave Gouin
Société d'habitation du Québec

Couverture:
Formulart inc. (Québec)

Composition et montage:
Composition Orléans inc.

Édition réalisée
à la Direction générale des publications gouvernementales
du ministère des Communications du Québec
par Jean-Eudes Boutin, chargé de projets

Illustrations de la couverture

1	2	3
4	5	6

Programmes

1. Habitation à loyer modique
2. Aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop)
3. Allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)
4. Aide à la restauration résidentielle (Loginove)
5. Habitation à loyer modique: recyclage
6. Aide à l'accession à la propriété résidentielle

Dépôt légal: 3e trimestre 1982
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 2-550-02627-6
ISSN 0714-6159

© Éditeur officiel du Québec

Rapport annuel 1981

Société d'habitation du Québec

Éditeur officiel
Québec

Québec, juillet 1982

Monsieur Claude Vaillancourt
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1981.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur,

Guy Tardif

Québec, juillet 1982

Monsieur Guy Tardif
Ministre de l'Habitation
et de la Protection du consommateur
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1981.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Bernard Angers

Table des matières

- **Le message du président** XI
- **Le mandat de la Société** XIII
- L'organigramme XIV
- Le personnel de direction XV
- Les ressources humaines XVII

1. La structure administrative 1

1.1 Le Bureau du président 1

1.1.1 Le Service des communications 1

1.2 Le Secrétariat corporatif 2

1.3 Le Service juridique 2

1.4 Le Secrétariat à la recherche et au développement 3

1.5 Le Service du personnel 3

1.6 La Direction de la vérification interne 4

1.7 La Direction générale des opérations 7

1.8 La Direction générale de l'administration des propriétés .. 9

1.9 La Direction générale des finances et de l'administration ... 11

2. Les activités et les réalisations . 15

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 15

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique 15

2.1.2 Le recyclage des édifices 24

2.1.3 L'habitation en milieu amérindien et inuit 25

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique 27

2.1.5 Le déficit d'exploitation des logements à loyer modique 28

2.2 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat 32

2.3 Les programmes d'aide aux personnes 37

2.3.1 Le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 37

2.3.2 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle 38

2.3.3 La Loi de l'habitation familiale 39

2.3.4 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 40

2.4 Les programmes d'aide aux organismes communautaires 41

2.4.1 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop) 41

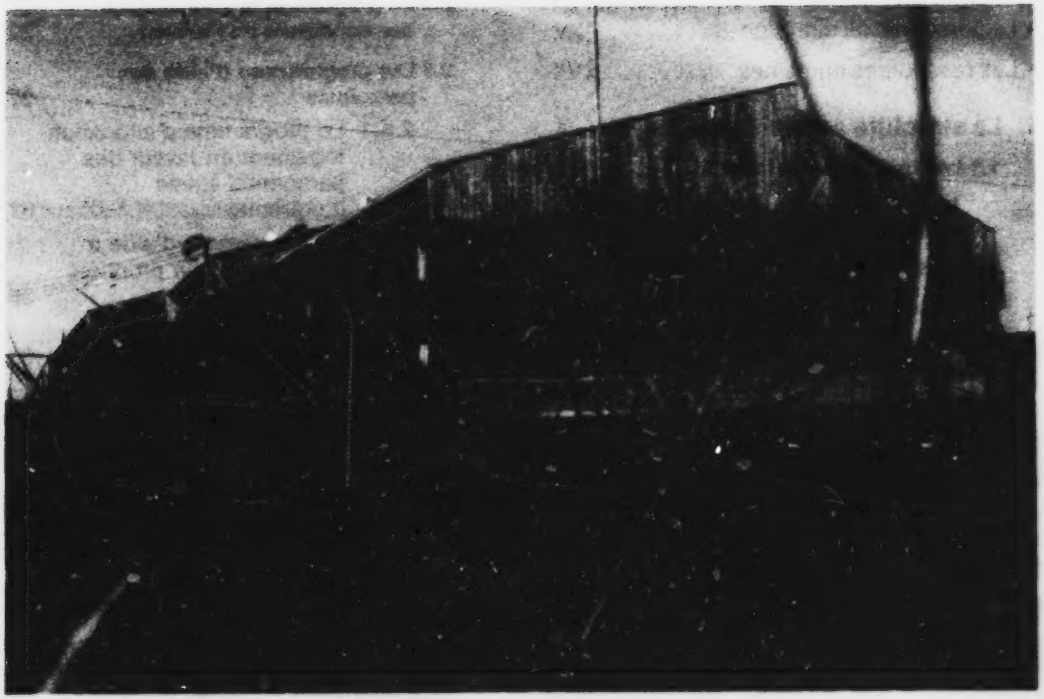
2.4.2 Le programme de supplément au loyer 45

2.5 L'année internationale de la personne handicapée et la Société d'habitation du Québec .. 47

3. La situation financière 51

- **Index des tableaux** 53
- **Index des graphiques** 55

Les états financiers 57



Office municipal d'habitation d'Otterburn Park: 20 logements pour personnes âgées dont 2 pour personnes handicapées.

Le message du président

Au nom du personnel de la Société d'habitation du Québec, j'ai l'honneur de présenter le rapport annuel 1981 de cet organisme.

Les activités de la Société au cours de l'année 1981 ont été caractérisées par un changement à la présidence, par l'évolution de ses programmes d'habitation destinés aux personnes et familles à faible et moyen revenus et par la mise sur pied d'un nouveau programme visant à rendre plus accessible la propriété aux citoyens du Québec.

En effet, au mois de septembre dernier, monsieur Jean-Marie Couture, président de la Société d'habitation du Québec depuis près de cinq ans, quittait son poste; à cette même époque, le gouvernement me confiait la présidence de cet organisme.

La construction de logements à loyer modique a connu une augmentation de 3 445 unités réparties dans 93 projets; le parc de logements sociaux construits par la Société compte maintenant plus de 36 000 unités subventionnées.

Quant au programme d'aide aux coopératives d'habitation locative, il a contribué à l'implantation de quelque 1 700 nouvelles unités, ce qui traduit un accroissement de 15% par rapport à l'année précédente.

Pour leur part, les programmes de supplément au loyer et d'allocation-logement aux personnes âgées à revenu modeste ont permis à plus de 20 000 ménages de bénéficier d'une aide supplémentaire applicable au paiement de leur logement.

Au chapitre des activités en matière de restauration résidentielle, la Société conduit présentement une expérience pilote, avec le concours de la ville de Beauport, afin d'apporter les ajustements nécessaires aux principaux paramètres du programme Loginove.

Les négociations relatives à l'implantation de ce programme se sont poursuivies tout au long de l'année avec le mouvement Desjardins et la Société canadienne d'hypothèques et de logement; ces mêmes négociations ont connu une intensification au cours des dernières semaines et à moins d'interférence, Loginove devrait être en application au début de la prochaine année dans bon nombre de municipalités.

De plus, le 16 décembre 1981, le nouveau programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle entrait en opération à la Société et devenait, en quelque sorte, une alternative intéressante pour de nombreux ménages québécois désireux d'accéder à la propriété résidentielle.

En outre, au cours du mois d'octobre, la Société a entrepris une étude portant sur son organisation et sa structure administrative. Cette étude s'effectue en collaboration avec le bureau de consultation en organisation du ministère de la Fonction publique et devrait donner lieu, en janvier 1982, à une proposition de réorganisation administrative.

Enfin, je désire signaler la collaboration et la compétence du personnel de la Société qui ont permis à cette dernière de réaliser en bonne part les attentes gouvernementales en matière de programmes d'habitation.

Le président,

Bernard Angers

Le mandat de la Société

Le mandat de la Société d'habitation du Québec n'a pas varié depuis qu'elle existe. Elle a toujours pour objets de:

- favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec;
- faciliter l'accès des Québécois à la propriété immobilière;
- mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

L'année 1981 a cependant marqué un élargissement des moyens accordés à la Société pour atteindre ses objectifs.

Jusqu'à l'adoption du projet de Loi numéro 1 (L.Q. 1981, chapitre 5, sanctionné le 18 juin 1981), la Société d'habitation du Québec était vouée principalement à la mise en œuvre de certains programmes prévus spécifiquement à sa loi constitutive, soit:

- des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers, d'acquisition, d'aménagement et de dégagement de terrains, de restauration de bâtiments résidentiels;
- des programmes d'habitation pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique, réalisés par des offices municipaux d'habitation et des organismes sans but lucratif ou par la Société elle-même, comme substitut des municipalités;
- quelques programmes expérimentaux dont le programme de supplément au loyer et le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop).

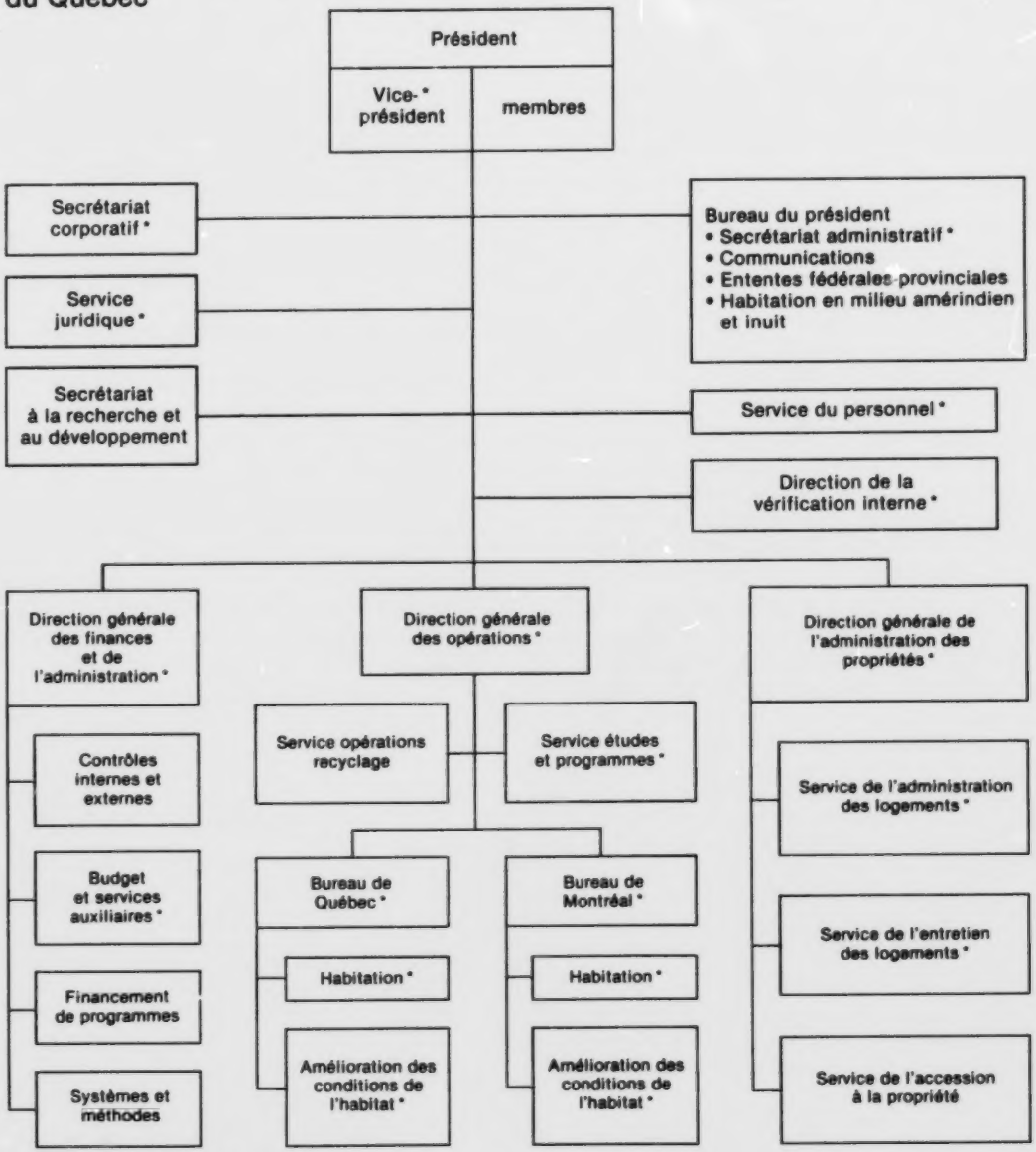
Tous les programmes d'habitation étaient destinés principalement aux personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique.

Le projet de Loi numéro 1 a élargi le rôle de la Société pour lui permettre d'implanter, entre autres choses, divers autres programmes d'habitation destinés à l'ensemble des familles et lui a accordé les moyens appropriés à leur réalisation.

La Société d'habitation du Québec peut maintenant être autorisée par le gouvernement, dans la mesure et aux conditions qu'il détermine, à préparer et à mettre en œuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objectifs; à cette fin, elle peut accorder une subvention, garantir un prêt ou un emprunt, consentir un prêt et le cas échéant, en faire remise.

C'est en vertu de ces dispositions qu'a été adopté un programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle et que pourront être adoptés divers autres programmes de nature à répondre aux besoins des Québécois dans les matières qui relèvent de la compétence de la Société d'habitation du Québec.

Tableau I
Organigramme de la Société d'habitation du Québec



* Poste d'encadrement supérieur

Le personnel de direction

Membres

Bernard Angers, président[1]
Serge Carreau, vice-président
Yvan Ferland, membre
Michel Lucier, membre

Membres adjoints

André Dauphin
Denis Luneau

Secrétaire corporatif

Jean-Luc Lesage

Secrétaire administratif

André Bourgault

Service des communications

François Houle, responsable[2]

Cadres supérieurs

Direction générale de l'administration des propriétés

Paul Angers, directeur général

Direction générale des finances et de l'administration

Jean Marcil, directeur général

Direction générale des opérations

Marc Paradis, directeur général
Claude Desmeules, directeur du bureau régional de Québec
Henri-Paul Parenteau, directeur du bureau régional de Montréal

Service juridique

Marcellin Nadeau, directeur

Secrétariat à la recherche et au développement

Pierre Rouleau, responsable

Service du personnel

Ivan Martin, directeur

Direction de la vérification interne

Marcel Bélanger, directeur[3]

Adresses

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice «G», bloc 2, 4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3023

Bureau de Montréal

3, Complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal (Québec)
H5B 1E3
(514) 873-8130

Bureau de Québec

1039, de la Chevrotière
Édifice «G», 26e étage
Québec (Québec)
G1R 4Z3
(418) 643-7336

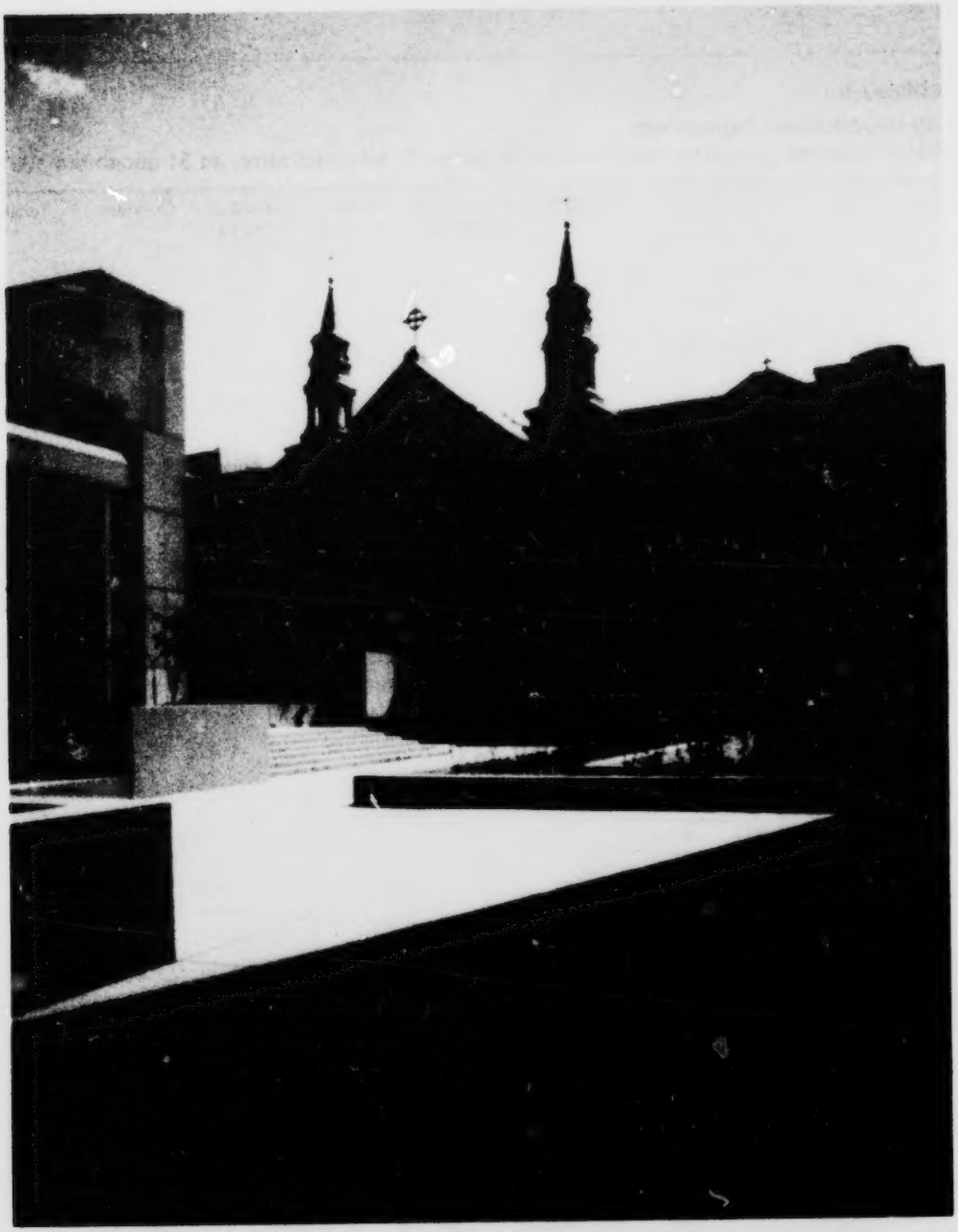
1. M. Bernard Angers a remplacé M. Jean-Marie Couture le 2 septembre 1981.
2. M. François Houle est entré en fonction le 12 novembre 1981.
3. M. Marcel Bélanger est entré en fonction le 23 novembre 1981.

Tableau II

Les ressources humaines

Effectif autorisé par catégorie d'emplois et par unité administrative, au 31 décembre 1981

	Cadres	Agents de maîtrise	Profes-sionnels	Fonction-naires	Ouvriers	Total
Direction générale des opérations	11	1	84	64	—	160
Direction générale des finances et de l'administration	4	—	40	61	1	106
Direction générale de l'administration des propriétés	3	1	30	42	—	76
Bureau du président	6	—	13	8	—	27
Service juridique	1	—	6	4	—	11
Service du personnel	1	—	1	6	—	8
Secrétariat corporatif	1	—	1	2	—	4
Total	27	2	175	187	1	392



Partie du couvent du Bon-Pasteur recyclé en 208 logements pour familles et personnes âgées par la Corporation d'aménagment du couvent du Bon-Pasteur à Québec. Ces logements sont la propriété de 6 coopératives d'habitation locative.

Chapitre 1

La structure administrative

Selon la loi qui la régit, la Société d'habitation du Québec est composée d'un président, d'un vice-président et de membres désignés par le lieutenant-gouverneur en conseil.

La Société dispose de six unités administratives rattachées au président et de trois directions générales (voir tableau I, organigramme de la S.H.Q.).

Les unités administratives rattachées au président sont:

- le Bureau du président
- le Secrétariat corporatif
- le Service juridique
- le Secrétariat à la recherche et au développement
- le Service du personnel
- la Direction de la vérification interne

Les trois directions générales sont:

- la Direction générale des opérations
- la Direction générale de l'administration des propriétés
- la Direction générale des finances et de l'administration

1.1 Le Bureau du président

Une équipe de professionnels entoure le président afin de le conseiller et de le seconder dans les diverses activités relevant de la présidence.

Le Bureau du président regroupe les activités suivantes: les communications, les ententes fédérales-provinciales, l'habitation en milieu amérindien et inuit.

1.1.1 Le Service des communications

Cette année, le Service des communications a poursuivi les principales activités qu'il exerçait auparavant. Cependant à l'automne, le Service a connu une relance grâce à une réorganisation et à l'obtention de trois nouveaux postes.

L'un des principaux mandats a été la conception et la planification d'une campagne de publicité pour le lancement du nouveau programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. Le Service s'est occupé également de la diffusion de l'information reliée à la mise à jour du programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).

Un autre mandat qui a exigé beaucoup d'effort a été notre participation active au *Super Marché Public 1981* qui regroupait, à Montréal au début de l'automne, les principaux acheteurs de biens et services en vue de favoriser l'achat de produits du Québec.

Dans le domaine des relations publiques, la Société a poursuivi sa politique de participation aux différents congrès réunissant les intervenants en habitation et aux expositions, notamment le Salon national de l'habitation et Batimat international.

Dans le même domaine, le Service a continué à souligner la mise en chantier ou l'occupation de nouvelles résidences réalisées par la Société ou par des organismes bénéficiant de subventions de la Société. Ainsi, 72 inaugurations d'immeubles et 17 premières pelletées de terre ou visites de chantier ont été organisées au cours de l'année 1981.

1.2 Le Secrétariat corporatif

Le Secrétariat corporatif voit à l'organisation des séances de la Société et assure le suivi et l'interprétation des principales décisions prises; à ces fins, il fait la liaison avec les unités administratives de la Société, les autres ministères et les organismes centraux (Conseil du trésor et Conseil des ministres); il est aussi responsable du greffe et des archives de la Société.

Il est le porte-parole officiel de la Société auprès de ses clientèles et du public en général et des autres ministères et organismes du gouvernement.

Le Secrétariat coordonne et révise la préparation des documents (mémoires, rapports, décrets, C.T., etc...) à transmettre au ministre, au gouvernement et au Conseil du trésor lorsque les décisions de la Société requièrent leur approbation et révise les demandes au Conseil du trésor et au gouvernement soumises par les unités administratives de la Société afin d'en assurer le contrôle et l'uniformité de présentation.

Il voit aussi à la préparation des lettres patentes constituant les offices municipaux d'habitation et conseille à cette fin les municipalités en ce qui a trait aux démarches à effectuer pour la formation d'offices municipaux d'habitation ou leur modification, le cas échéant.

En 1981, 34 nouveaux offices municipaux d'habitation ont ainsi été formés et 37 offices municipaux d'habitation ont obtenu des lettres patentes supplémentaires, principalement pour modifier la composition de leur conseil d'administration en vue de leur assurer une plus grande représentativité tant des locataires que des groupes socio-économiques.

Le Secrétariat est responsable aussi de l'interprétation et de la diffusion des politiques, règlements, directives, procédures et normes émises par le gouvernement du Québec et applicables à la Société.

Enfin, à la demande du président, le Secrétariat exécute certains mandats spéciaux impliquant une ou plusieurs unités administratives de la Société.

1.3 Le Service juridique

Le principal rôle du Service juridique est de veiller aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers. Comme par les années passées, il a joué ce rôle particulièrement dans les secteurs d'activités suivants: l'acquisition des terrains et les contrats sous seing privé de diverses natures.

Le Service est encore grandement impliqué dans le processus d'acquisition des terrains étant donné le fort volume des programmations 1978 et 1979. Il vérifie les titres de propriété et rédige les contrats de vente en ayant le souci de rechercher la perfection afin d'éviter des contestations futures. La même règle s'applique pour les baux emphytéotiques que le Service a à négocier et à rédiger avec certains organismes municipaux et privés.

Le Service juridique intervient dans des contrats de toute nature, entre autres avec des entrepreneurs généraux et des professionnels-conseils, soit en formulant ses recommandations afin de clarifier les prototypes, en effectuant la vérification légale de ceux-ci, en donnant ses interprétations en cas de litige ou en participant dans les recours judiciaires et les règlements de litige.

En outre, il a fourni des avis juridiques de toute sorte, notamment pour la vérification légale des conventions d'exploitation avec les offices municipaux, pour la finalisation du règlement du programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove), pour la formation de la corporation sans but lucratif la «Société de gestion immobilière SHQ» (SGI).

1.4 Le Secrétariat à la recherche et au développement

Lors de sa mise sur pied en avril 1979, le Secrétariat à la recherche et au développement s'est vu confier comme mandat l'élaboration et le développement des politiques en matière d'habitation.

En 1981, le Secrétariat a concentré ses activités principalement sur les sujets suivants:

— le profil socio-économique des locataires d'habitation à loyer modique (HLM);
— la révision de l'échelle des loyers applicables aux HLM;
— l'analyse des rôles et fonctions des principaux intervenants au Québec dans le domaine de l'habitation;
— l'analyse du phénomène de la copropriété indivise à Montréal;
— les objectifs et politiques des organismes sans but lucratif municipaux;
— le développement conceptuel du programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle et la disponibilité des terrains viabilisés se conformant aux exigences de densité de ce programme;
— la situation du secteur de la maison mobile;
— la question du logement des personnes vivant dans des maisons de chambres;
— l'organisation et la fonction recherche à la Société.

La plupart des études entreprises ont servi de base à l'établissement de nouveaux programmes et à des modifications aux programmes existants de la Société. Par ailleurs, compte tenu de leur nature informative, certaines études ont fait l'objet de publication sous forme de rapports. C'est, notamment, le cas de l'étude sur le profil socio-économique des locataires de logements publics au Québec, de l'analyse des données d'enquête portant sur la transformation d'immeubles locatifs en copropriété indivise à Montréal et de la monographie sur la situation de la maison mobile.

Enfin, soulignons que quelques personnes du Secrétariat ont apporté un soutien à la Direction générale de l'administration des propriétés dans ses tâches d'analyse et de suivi de ses divers programmes.

1.5 Le Service du personnel

Évoluant dans le contexte des compressions budgétaires et d'effectifs, et dans le cadre de la mise en oeuvre de deux nouveaux programmes et de suppression graduelle d'un programme existant, le Service du personnel a comblé, au cours de l'année 1981, en utilisant les principaux moyens de dotation à sa disposition, 37 emplois vacants, dont 1 emploi de niveau d'encadrement supérieur, 2 de niveau de maîtrise, 14 de niveau professionnel et 20 de niveau fonctionnaire.

À ces activités de dotation se sont ajoutées les démarches spécifiques effectuées pour la réaffectation de 20 employés vers les nouveaux programmes confiés à la Société par le gouvernement et pour lesquels un nombre restreint de postes additionnels furent accordés.

Par ailleurs, dans le but de permettre le remplacement d'employés absents, pour pallier à des surcroîts de travail ou pour répondre à des besoins spécifiques limités dans le temps, 80 autres personnes furent engagées au cours de l'année, à titre occasionnel, pour des périodes variant de 1 à 12 mois.

Parallèlement à ses activités reliées à la dotation, à l'accueil et à l'application des conventions collectives en vigueur, le Service du personnel a élaboré, avec la collaboration des unités administratives concernées, un plan annuel de développement des ressources humaines pour l'année 1982-1983 ainsi qu'un programme continu de perfectionnement portant sur les principales interventions qui auront à être mises de l'avant au niveau de contenus spécifiquement reliés aux mandats de la Société.

En regard du programme gouvernemental d'égalité en emploi dans la fonction publique, le Service du personnel a produit des plans d'action relatifs aux démarches précises que la Société se proposait d'effectuer au niveau de ses effectifs au cours de l'année concernée. L'une de ces démarches a ainsi permis, dans le cadre plus particulier du programme de relève féminine à la gestion, l'inscription de 4 professionnelles à une série de sessions de formation de base en management.

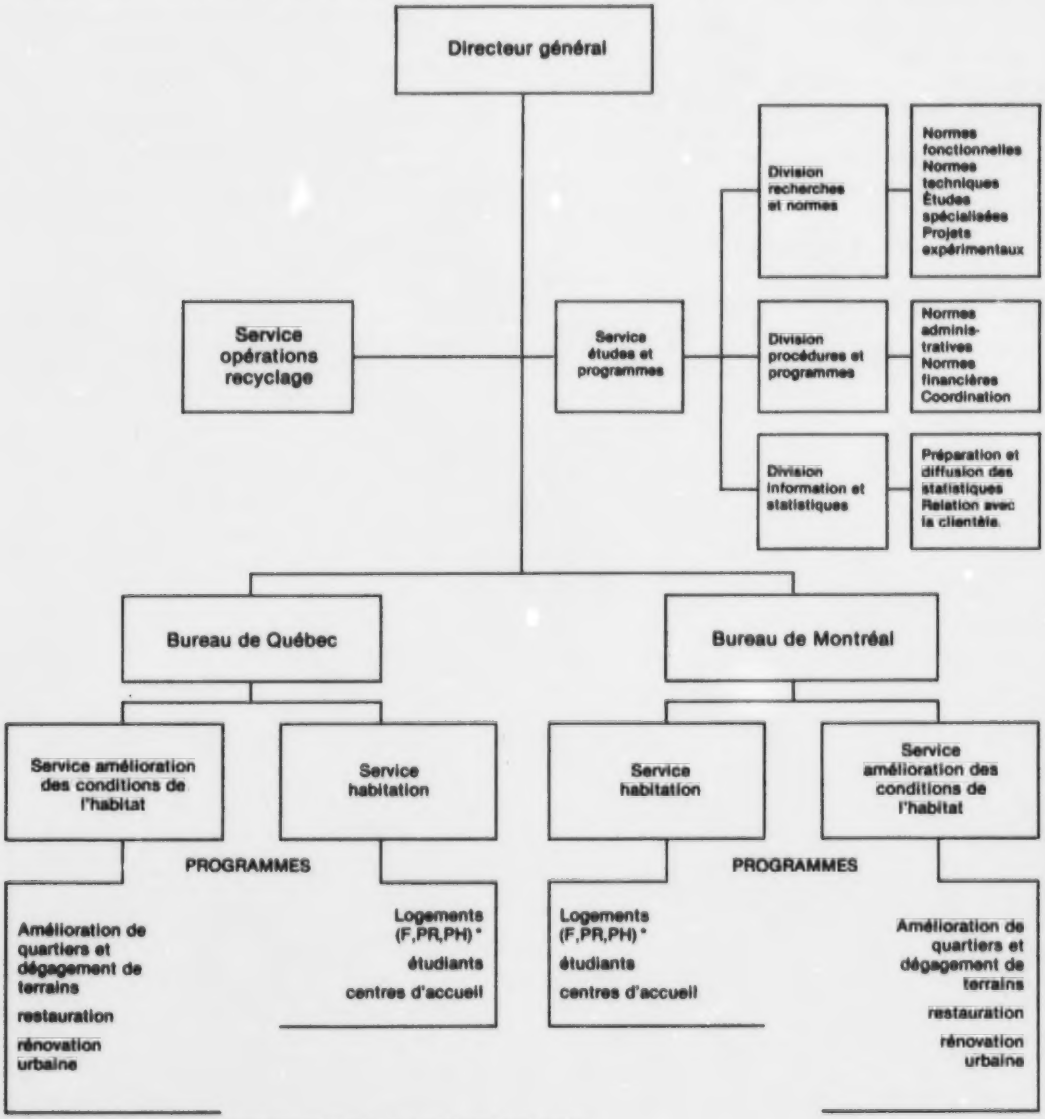
Enfin, le Service du personnel a réalisé diverses sessions d'information auprès de ses employés ayant trait, entre autres, aux relations de travail, à l'opération de changement de grade et au programme d'égalité en emploi dans la fonction publique.

1.6 La Direction de la vérification interne

Le directeur de la vérification interne est entré en fonction le 23 novembre 1981. Le conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec a aussitôt formé un comité de vérification composé du président et de deux membres de la Société, qui a le mandat d'émettre des avis sur les plans de vérification et sur le rapport annuel de cette direction.

Un plan triennal de vérification de l'ensemble des activités de la Société a été préparé et devrait être approuvé par le comité au début de 1982.

Tableau III
Organigramme de la Direction générale des opérations



* LÉGENDE : F : familles; PR : personnes retraitées; PH : personnes handicapées.

1.7 La Direction générale des opérations

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale des opérations réalise le programme d'habitation à loyer modique et coordonne celui de l'amélioration des conditions de l'habitat dont la responsabilité immédiate relève des municipalités participantes.

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire alors que la ville de Québec n'exerce ce pouvoir à titre expérimental que pour ses 535 logements de la programmation 1978.

Structure

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale des opérations compte actuellement sur l'appui de 4 entités administratives:

— Le bureau de Québec

Le bureau de Québec assume la gestion des programmes d'habitation à loyer modique et d'amélioration des conditions de l'habitat pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09.

— Le bureau de Montréal

Il exerce le même mandat que le bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

— Le Service «Études et programmes»

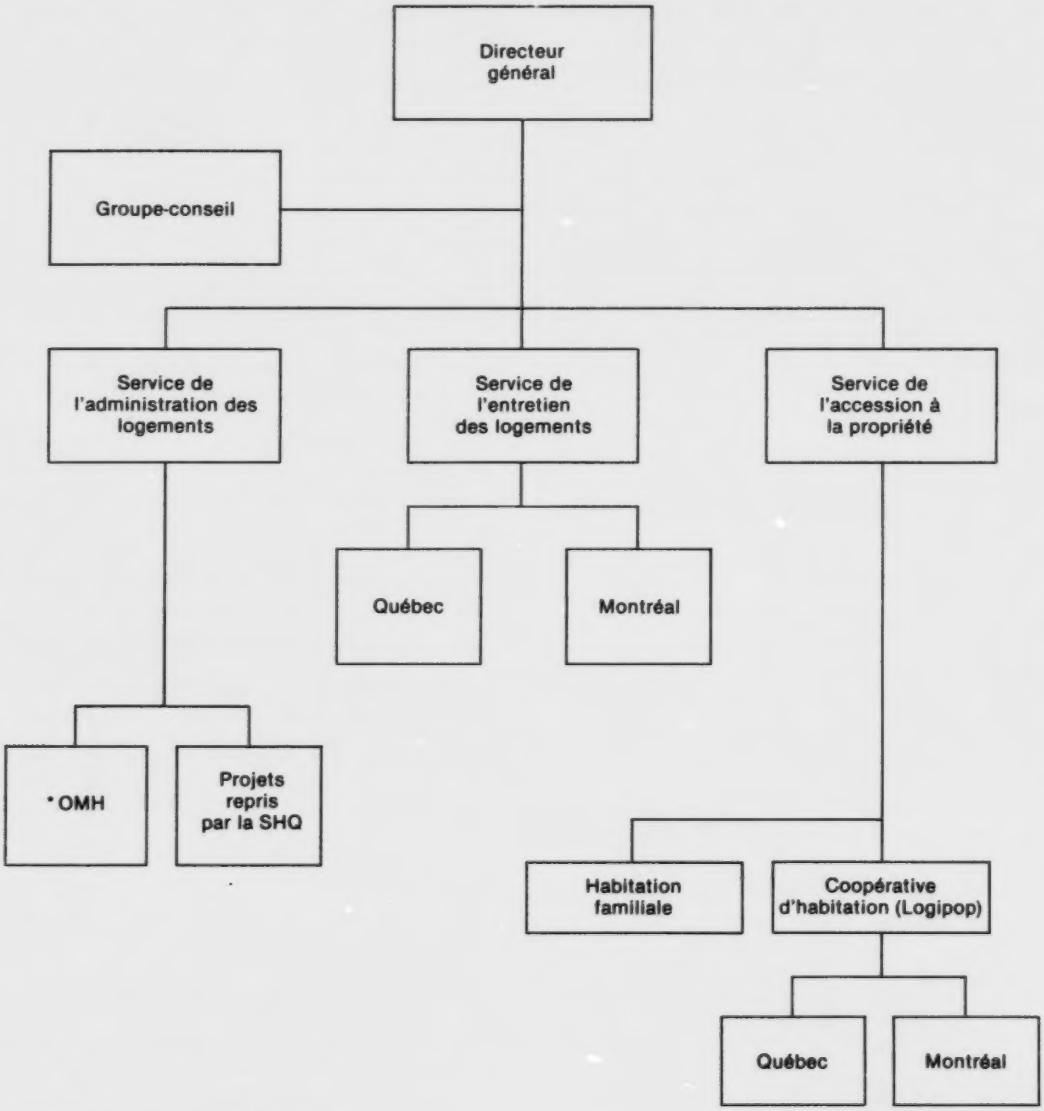
Ce service fournit l'encadrement administratif et technique pour la mise en œuvre de ces programmes. Il élabore les procédures et les normes techniques et fonctionnelles, traite l'information et les statistiques nécessaires à la préparation des rapports de contrôle et de gestion et offre un support technique aux autres secteurs de la direction générale par des études et de la recherche spécialisées.

Au cours de l'année 1981, le groupe «Recherches et normes» a fait la révision complète des principes directeurs du programme d'habitation à loyer modique et des prescriptions fonctionnelles et techniques s'y accompagnant. Elles ont été rédigées en tenant compte d'une série de paramètres dont les principaux sont notamment les besoins particuliers de nos clientèles, l'intégration de la politique d'accessibilité universelle adoptée par la Société, l'économie de l'énergie et le contexte énergétique. De nombreuses séances de consultation ont eu lieu à l'intérieur et à l'extérieur de la Société dans le but de refléter un large consensus des milieux concernés.

— Le Service «Opérations recyclage»

La Direction générale des opérations comporte un service responsable des opérations de recyclage des bâtiments.

Tableau IV
Organigramme de la
Direction générale de l'administration des propriétés



* OMH : Offices municipaux d'habitation

1.8 La Direction générale de l'administration des propriétés

À la suite de la mise en œuvre de nouvelles politiques d'intervention en habitation, les responsabilités de la Direction générale de l'administration des propriétés ont grandement évolué au cours des dernières années. La Direction générale est actuellement responsable des relations avec l'ensemble des clientèles visées par la Société.

À ce titre, elle supervise la gestion des habitations à loyer modique dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation.

La Direction générale administre aussi les programmes de supplément au loyer et d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop) qui sont réservés à une clientèle habitant des logements appartenant à des organismes communautaires; elle gère également le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), la Loi de l'habitation familiale et le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle qui s'adressent au grand public demeurant dans des logements du secteur privé.

La Direction intervient donc auprès de plus de 82 000 ménages dans l'ensemble du Québec.

Au cours de 1981, la Direction générale s'est vu confier l'élaboration et la gestion du programme de relogement des victimes de la mousse isolante d'urée formol (MIUF).

Elle a également supporté le processus de mise sur pied de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI). La SGI a été constituée officiellement le 6 octobre 1981. La Société lui a confié la gestion temporaire de certains immeubles d'habitation qu'elle possède mais dont l'administration n'a pu être remise à un office municipal d'habitation. Elle assurera, dès le début de 1982, la gestion de 10 ensembles immobiliers comptant 1 874 logements.

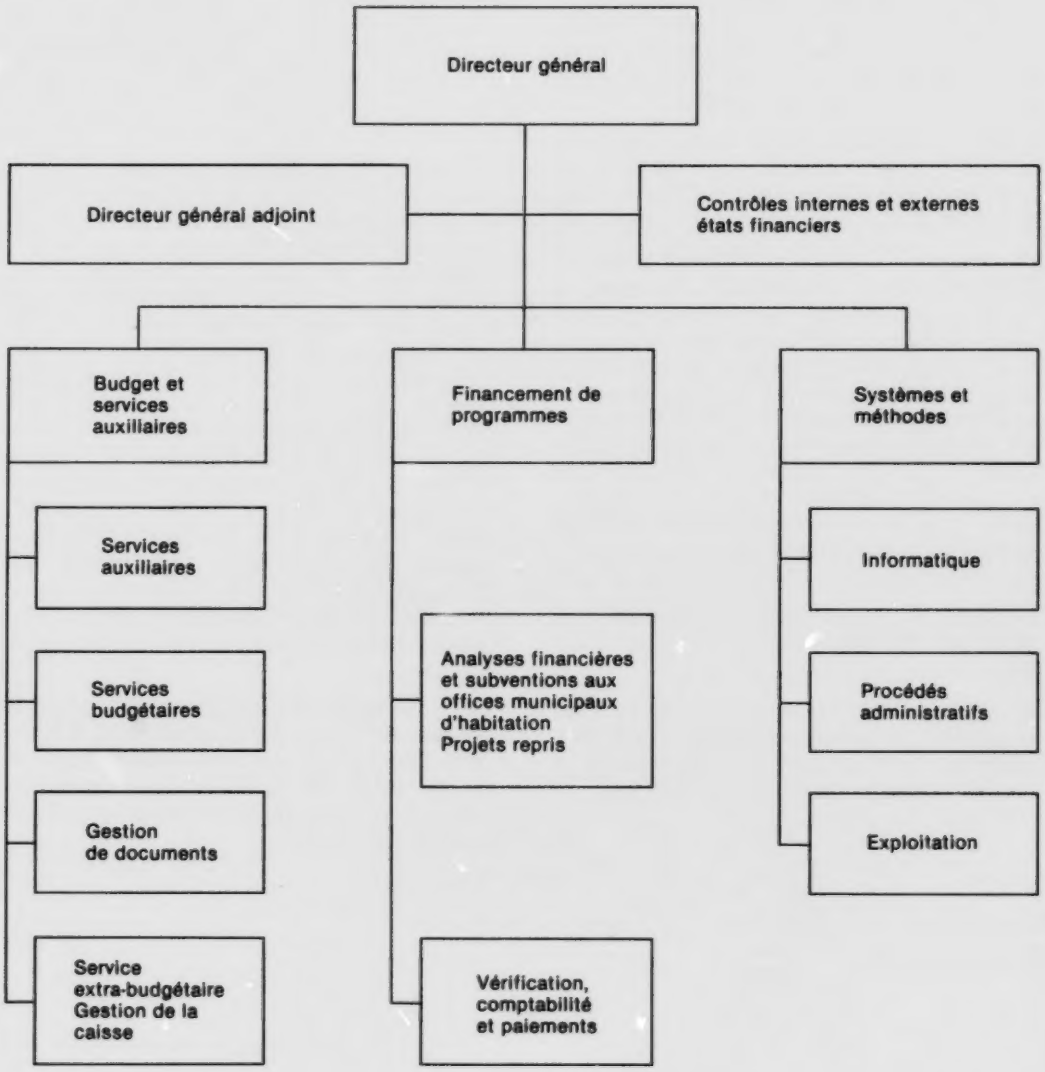
Structure

Actuellement, la Direction générale de l'administration des propriétés dispose auprès du directeur général d'une équipe qui assure le soutien administratif et la recherche nécessaire à la bonne gestion de l'ensemble des programmes qui lui sont confiés. En ce qui a trait à l'administration des programmes et aux relations avec les clientèles, la Direction générale peut compter sur trois services: Le Service d'accession à la propriété qui regroupe l'habitation familiale, le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop), le supplément au loyer et le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle; le Service de l'administration des logements, responsable de superviser la gestion des habitations à loyer modique par les offices municipaux d'habitation; le Service de l'entretien des logements.

L'effectif de la Direction générale totalise 76 postes dont 59 sont à Québec et 17, à Montréal. Ces derniers assurent pour les régions 05, 06 et 07 la livraison du programme Logipop, d'une part, et l'entretien des logements, d'autre part.

Tableau V

Organigramme de la Direction générale des finances et de l'administration



1.9 La Direction générale des finances et de l'administration

La Direction générale des finances et de l'administration œuvre principalement dans les domaines de la finance, du budget, de la comptabilité, du contrôle, du traitement de l'information et du soutien administratif.

La Direction exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières et matérielles. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Structure

La Direction générale des finances et de l'administration comporte 4 services ayant les rôles respectifs suivants:

— Le Service de contrôle interne et externe

Il assure le contrôle interne et externe, l'uniformité de l'application des procédures et des directives gouvernementales tant à l'intérieur de la Société que dans le réseau de ses clientèles à l'extérieur. Il voit également à la préparation annuelle de son bilan financier.

— Le Service «Budget et services auxiliaires»

Il est du ressort de cette unité administrative de concevoir les politiques financières applicables aux activités de la Société. Il pourvoit et contrôle l'utilisation des besoins financiers (budgétaires et extra-budgétaires). Ce service est responsable de la gestion des prêts effectués par la Société et voit à la réclamation des sommes dues par les divers paliers de gouvernement dans le cadre de sa participation financière à certains programmes. De plus, il pourvoit la Société en ressources matérielles et lui assure d'autres services auxiliaires tels que: la messagerie, le courrier, l'aménagement, etc.

— Le Service «Systèmes et méthodes»

Il est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs requis pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'il développe, implante et évalue. Il voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

— Le Service du financement des programmes

Ce service fournit aux O.M.H. l'assistance nécessaire afin de les aider à exercer leur mandat de gestion des immeubles et, pour ce faire, il étudie et fait approuver leurs demandes budgétaires et leurs états financiers, comptabilise les dépenses afférentes et réclame du gouvernement fédéral sa participation dans les programmes d'habitation.

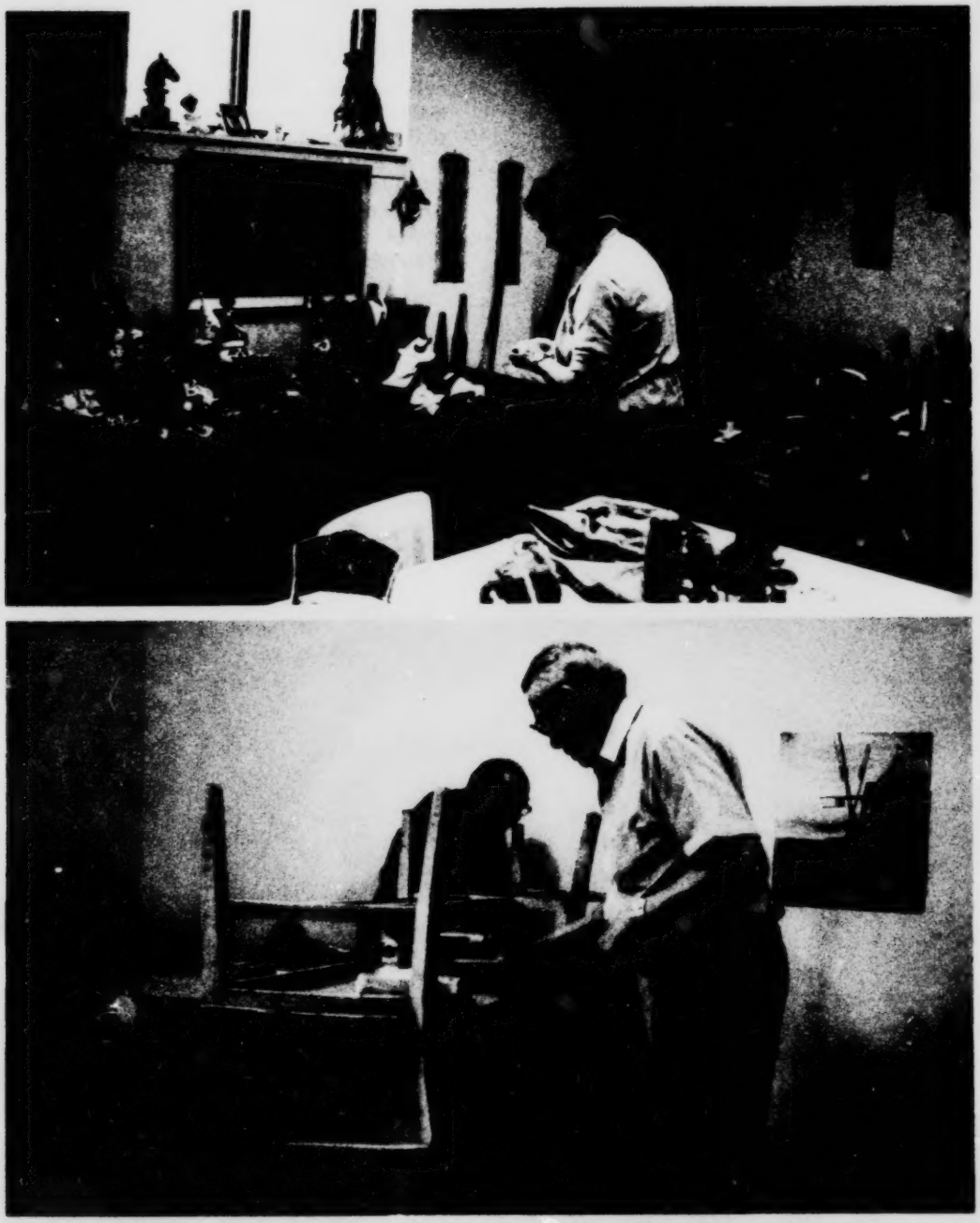
De plus, il assume la responsabilité de la vérification, du contrôle, du paiement et de la comptabilisation des dépenses relatives à la construction de nouveaux logements.

Faits saillants

Dans le cadre de ses activités de financement pour la construction de logements à loyer modique, le 17 juillet 1981, la Société d'habitation du Québec a procédé à une première vente d'obligations au montant de 90 millions $ garanties par une police d'assurance émise par la S.C.H.L. en faveur du prêteur agréé et servant de collatérale pour les acheteurs de ces obligations.

Cette vente d'obligations a été faite sur le marché privé canadien et au mois de décembre de la même année, la Direction générale des finances et de l'administration procédait à une deuxième vente au montant de 50 millions $ mais cette fois sur le marché des euro dollars canadiens.

La réception sur le marché financier des titres obligataires de la Société d'habitation du Québec a été très grande, ce qui facilite son financement à long terme. En ce qui a trait au court terme, les emprunts sont faits, d'une part, sous marge de crédit auprès des banques et, d'autre part, sous forme d'emprunts à terme auprès des différentes institutions financières.



Activités de résidants des Habitations Hélène Desportes situées à Montréal, recyclées en 56 logements pour personnes âgées.

Chapitre 2

Les activités et les réalisations

2.1 *Le programme d'habitation à loyer modique*

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacré au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

Les mises en chantier d'habitations à loyer modique se sont poursuivies au cours de l'année 1981 au même rythme qu'en 1980, soit 106 projets pour 2 975 logements comparativement à 92 projets pour 2 933 logements pour l'année précédente. En 1980, l'accent ayant été mis sur le parachèvement de 142 projets comprenant 5 145 logements, la production de 1981 a fléchi et s'est approchée sensiblement du nombre des mises en chantier par le parachèvement de 93 projets pour 3 445 logements.

Pour l'année 1982, la Société prévoit mettre en chantier environ 2 500 logements. Depuis 1980, la construction d'habitations à loyer modique a diminué considérablement suite à un changement d'orientation du gouvernement concernant l'aide au logement.

Les moyens d'intervention de la Société sont plus diversifiés: le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) et le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. De plus, elle souhaite étendre prochainement le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) à plusieurs municipalités du Québec.

Enfin, il faut souligner que depuis sa création la Société a consacré 1 388 millions $ à la réalisation de 44 428 logements auxquels il faut ajouter 24 860 places en centres d'accueil dans le réseau des Affaires sociales (voir tableau IX).

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1977

(en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique[1]				Programmes d'aide aux organismes communautaires[1]			Programmes d'aide aux personnes[3]		Total[1,2]
Année	Construction	achat	Inuit	sous-total	Supplément au loyer	coopératives d'habitation	sous-total[2]	Logirente	Habitation familiale[4]	
31 décembre 1977	21 708	1 109	—	22 817	—	83	83	—	38 467	22 900
31 décembre 1978	23 529	1 519	—	25 048	900	636	1 471	—	34 783	26 519
31 décembre 1979	27 584	2 466	—	30 050	2 151	1 199	3 094	—	32 071	33 144
31 décembre 1980	32 729	2 706	6	35 441	3 153	2 543	5 240	22 589	27 817	40 681
31 décembre 1981	36 174	2 907	839	39 920	3 595	4 245	7 339	11 543	23 638	47 259

1. Ces données sont cumulées d'année en année.
2. Le parc immobilier total ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation.
3. Non cumulé dans le total.
4. La Loi de l'habitation familiale est caduque depuis 1974.
   Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle étant entré en vigueur le 16 décembre 1981, aucune aide financière n'a été accordée en 1981.

Tableau VII

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1977 à 1981

Mises en chantier

Trimestre	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre		Total*	
Année	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements
1977	1	117	2	136	6	498	20	1 080	29	1 821
1978	25	1 665	22	915	26	996	12	617	85	4 102
1979	25	1 278	32	1 150	61	1 894	18	731	136	4 953
1980	16	615	30	976	28	771	18	571	92	2 933
1981	20	631	19	448	25	882	42	1 014	106	2 975

Parachèvements

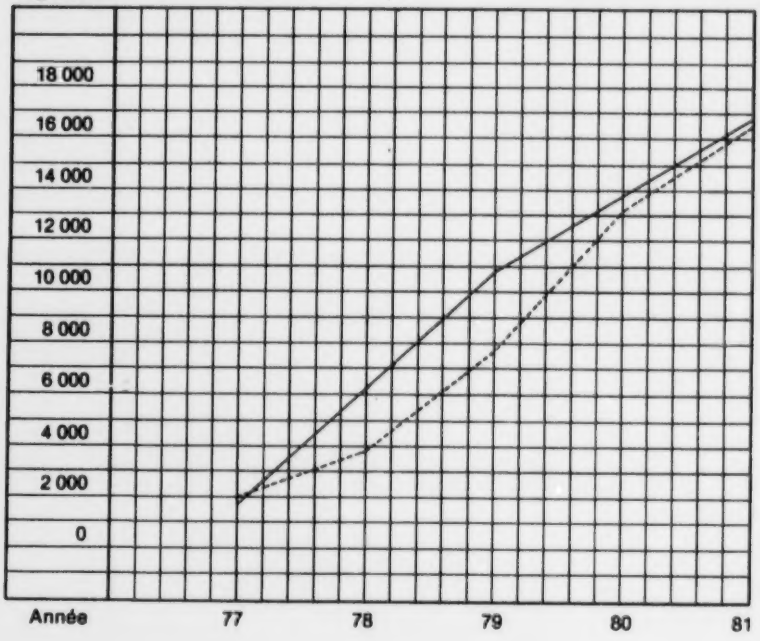
Trimestre	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre		Total	
Année	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements
1977	8	365	6	573	11	1 000	1	39	26	1 997
1978	4	290	6	243	11	505	12	783	33	1 821
1979	34	1 442	29	1 552	13	458	13	603	89	4 055
1980	44	1 635	33	870	27	1 383	38	1 057	142	5 145
1981	32	1 324	24	1 154	18	435	19	532	93	3 445

* Excluant les logements pour étudiants.

Graphique I

Programme d'habitation à loyer modique

Logements mis en chantier et parachevés de 1977 à 1981 (données cumulatives)



Légende:

_____: mis en chantier

1977- 1 821 logements
1978- 6 013 logements
1979- 10 976 logements
1980- 13 909 logements
1981- 16 884 logements

---------- : parachevés

1977- 1 997 logements
1978- 3 818 logements
1979- 7 873 logements
1980- 13 018 logements
1981- 16 463 logements

Office municipal d'habitation de Ste-Marie de Beauce: 21 logements pour personnes âgées.

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la SHQ de 1977 à 1981

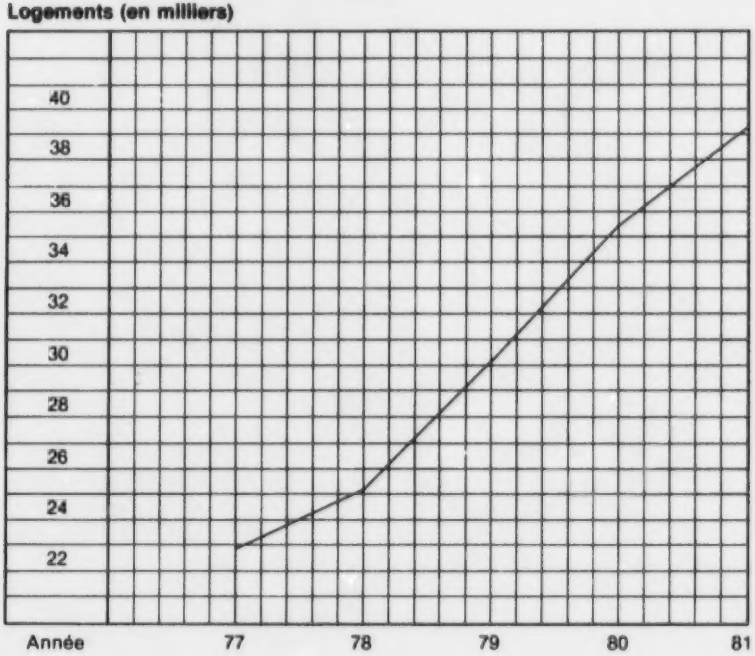
Caractéristique	Construction*		Achat		Total	
Cumulatif au	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements
31 décembre 1977	364	21 708	6	1 109	370	22 817
31 décembre 1978	397	23 529	7	1 519	404	25 048
31 décembre 1979	486	27 584	16	2 486	502	30 060
31 décembre 1980	628	32 729	17	2 706	645	35 435
31 décembre 1981	721	36 174	21	2 907	742	39 081

* Les chiffres compilés pour les années antérieures à 1981 ont été révisés suite à l'acceptation finale des dossiers.

Graphique 2

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la SHQ de 1977 à 1981 (données cumulatives)



Légende

1977: 22 817 logements
1978: 25 048 logements
1979: 30 050 logements
1980: 35 435 logements
1981: 39 081 logements

Tableau IX

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements financiers de 1967 à 1981

	Projets	Places	Logements	Personnes âgées	Familles	Personnes handi-capées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique *								
a) Immeubles municipaux	310	—	19 072	5 194	13 835	43	—	356 580
b) Immeubles de la Société	523	—	21 821	16 367	5 136	318	—	654 543
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	26	294	1 712	1 091	621	—	—	28 284
b) Société maître d'œuvre	2	—	464	429	35	—	—	10 235
Logements pour étudiants								
a) Immeubles du réseau scolaire	27	6 201	—	—	—	—	—	33 463
b) Immeubles de la Société	7	340	342	—	—	—	342	10 916
Centres d'accueil								
a) Immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) Immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	37	3 954	20	20	—	—	—	118 892
Total	**1 093**	**24 860**	**44 428**	**24 098**	**19 627**	**361**	**342**	**1 388 596**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1981

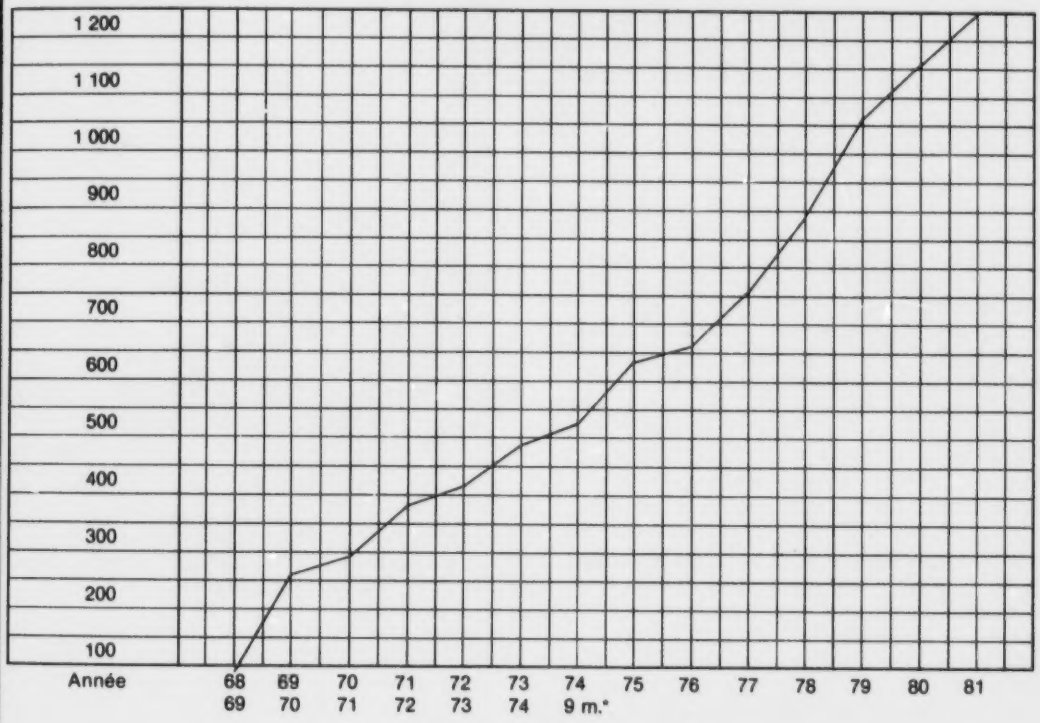
Exercice financier	Projets	Coûts des projets $	Investissement ou prêts originaux consentis $
1968-69	82	73 580 492	70 486 545
1969-70	178	191 204 451	184 639 418
1970-71	33	43 656 630	40 509 213
1971-72	64	83 227 296	78 113 932
1972-73	41	47 074 908	42 845 925
1973-74	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 400	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
Total	**1 093**	**1 388 597 259**	**1 254 863 345**

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des investissements de 1968 à 1981 (données cumulatives)

En millions $



Légende

Année	Investissement $	Année	Investissement $
1968-69	70 486 545	1975	640 303 764
1969-70	255 125 963	1976	660 104 705
1970-71	295 635 176	1977	755 036 719
1971-72	373 749 108	1978	894 692 573
1972-73	416 595 033	1979	1 062 739 043
1973-74	487 384 373	1980	1 164 537 014
1974-(9 m.) *	525 139 107	1981	1 254 863 345

(9 m.) * : 9 mois.

2.1.2 Le recyclage des édifices

Le recyclage des édifices continue d'être considéré par la Société comme un moyen extrêmement valable de réaliser des habitations à loyer modique compte tenu de la préoccupation de la Société de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service «Opérations recyclage», tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices.

Au cours de l'année, il y eut 15 projets de recyclage autorisés dont 3 ont été parachevés, 3 étaient en voie de réalisation, 6 étaient en préparation et 3 ont dû être annulés pour des raisons d'ordre économique. Le Service a étudié et analysé 49 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1981. De ce nombre, 41 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique et 8 ont été conservés dont 1 pour réalisation immédiate et 7 pour réalisation éventuelle.

L'école Ste-Marie de Sherbrooke recyclée en 48 logements pour personnes âgées.

Tableau XI

Programme d'habitation à loyer modique

État des projets de recyclage autorisés

Recyclage	Projets	Logements			Parachevés		En voie de réalisation		En préparation		Annulés *	
		nouveaux modifiés	modifiés	nouveaux modifiés	projets	logements	projets	logements	projets	logements	projets	logements
Projets autorisés	15	428	166	—	3	128	3	132	6	293	3	45

* Ces projets comportaient 45 logements pour familles.

Tableau XII

Programme d'habitation à loyer modique
Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage

Recyclage	Projets considérés	Projets éliminés		Projets conservés	
		après études économiques	après études techniques générales	pour réalisation éventuelle	pour réalisation immédiate
Édifices vacants offerts à la Société	49	28	13	7	1

2.1.3 L'habitation en milieu amérindien et inuit (HEMAI)

La signature de la convention de la Baie James et du Grand Nord a amené plusieurs changements juridictionnels et d'ordre administratif chez les 5 000 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, douze villages sont devenus des municipalités de villages nordiques et le treizième pourra le devenir très bientôt. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant qui siège à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. À ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient déjà dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements à loyer modique, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux.

En 1980, le groupe responsable de l'habitation en milieu amérindien et inuit s'était préparé à assumer l'administration des 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Le transfert prévu pour le 1er avril 1980 n'ayant pu se réaliser, l'intervention de la Société a été limitée aux trois villages où seul le Québec fournissait des services publics. Le transfert ayant été finalisé au 1er février 1981, la Société a donc signé des ententes avec les municipalités pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements à loyer modique dont la durée ne pourra excéder 50 ans et prévoyant le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % du déficit annuel d'exploitation reconnu.

Les subventions versées pour l'année 1981 ont été de 4 388 806 $ (voir tableau XIII). Au cours de cette période, la Société a réalisé la construction de 28 logements neufs de type jumelé et la rénovation de 2 logements à titre expérimental dans huit villages nordiques. Au 31 décembre 1981, on comptait 839 logements à loyer modique en milieu amérindien et inuit. Enfin, la Société évalue, selon une étude des besoins, qu'il faudra au cours des 10 prochaines années, construire environ 500 logements et en rénover près de 700.

Tableau XIII

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation en milieu amérindien et inuit

Municipalité	Programmation 1980					Programmation 1981				
	Exploitation	Construction		Rénovation		Exploitation	Construction		Rénovation	
	Subventions $	Logements	Estimé des coûts $	Logements	Estimé des coûts $	Subventions $	Logements	Estimé des coûts $	Logements	Estimé des coûts $
Kuujjuarapik	—	—	—	—	—	566 725	4	503 000	—	—
Inukjuak	—	—	—	—	—	561 820	6	730 000	—	—
Povungnituk	—	—	—	—	—	681 483	2	288 000	—	—
Akulivik	128 764	4	569 500	—	—	236 815	4	560 000	—	—
Ivujivik	—	—	—	—	—	177 168	2	280 000	—	—
Salluit	—	—	—	—	—	422 455	2	285 000	—	—
Kangiosujuaq	—	—	—	—	—	238 944	—	—	—	—
Quaqtaq	—	—	—	—	—	155 464	—	—	—	—
Kangirsuq	—	—	—	—	—	229 317	2	265 000	—	—
Aupaluk	53 640	4	507 100	—	—	89 882	—	—	—	—
Tasiujaq	53 640	—	—	4	435 000	85 946	—	—	—	—
Kuujjuaq	—	—	—	—	—	650 830	6	750 500	2	175 000
Kangiqsualujjuaq	—	—	—	—	—	291 957	—	—	—	—
Total	**236 044**	**8**	**1 076 600**	**4**	**435 000**	**4 388 806**	**28**	**3 661 500**	**2**	**175 000**

En 1980: 1 entrepôt inclus dans chacun des villages.

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction générale de l'administration des propriétés coordonne l'élaboration et l'administration des programmes et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique et à l'attribution des logements vacants.

Les habitations à loyer modique possédées par les municipalités ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974 sont toutes administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société et responsable de la sélection des locataires. Les logements à loyer modique sont régis par la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

Outre les logements à loyer modique construits par la Société, 1 379 des 2 907 logements achetés par la Société ou repris par voie de dation en paiement sont actuellement gérés au niveau local par des offices municipaux d'habitation.

Le tableau XIV présente l'évolution annuelle du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1977 à 1981. Le parc HLM a augmenté de 10,2% cette année et comptait 39 081 logements au 31 décembre 1981.

Les données fournies par les OMH dans leurs rapports d'activités 1981 nous permettent de dégager quelques caractéristiques de la clientèle des habitations à loyer modique.

Si l'on considère leur principale source de revenu, les ménages se répartissent comme suit: 49% sont des pensionnés, 28% sont des assistés sociaux, 17% sont des travailleurs et 6% ont une source de revenu autre que celles énumérées précédemment. Nous évaluons le nombre total de résidants, au 31 décembre 1981, à près de 80 000.

En ce qui a trait aux logements vacants, le taux moyen d'inoccupation a été de 1,29% en 1981.

Tableau XIV

Les habitations à loyer modique
Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1977 à 1981

Cumulatif au	Nombre d'OMH	Nombre de logements à loyer modique		
		Construction	Achat	Total
31 décembre 1977	157	21 708	1 109	22 817
31 décembre 1978	157	23 529	1 519	25 048
31 décembre 1979	206	27 584	2 466	30 050
31 décembre 1980	280	32 729	2 706	35 435
31 décembre 1981	351	36 174	2 907	39 081

Par ailleurs, la Société a travaillé à standardiser plusieurs aspects de la gestion des habitations à loyer modique. En plus de poursuivre les études entreprises touchant les processus de sélection des locataires et de location des logements, deux volets retiennent particulièrement l'attention, soit le regroupement des achats du réseau des offices municipaux et la gestion de leur fonds d'auto-assurance.

— *Processus de sélection des locataires et de location des logements à loyer modique*

Au cours de 1981, la Société a poursuivi ses efforts afin de pouvoir mettre un point final à l'élaboration du nouveau règlement sur la location d'un logement à loyer modique qui entrera en vigueur dès le printemps prochain. Enfin, la Société travaille à la préparation d'un règlement sur la sélection des locataires des logements à loyer modique.

— *Regroupement des achats*

Le réseau des offices municipaux affecte environ 10% de son enveloppe budgétaire annuelle à l'achat de biens et services. On estime qu'il a dépensé 13 millions $ à ce chapitre cette année. La Société d'habitation du Québec a été appelée à participer, en collaboration avec des représentants du réseau des OMH et des autres réseaux gouvernementaux, au *Super Marché Public* tenu à Montréal en novembre 1981.

Il a été recommandé, lors de ce colloque, que soit favorisé le regroupement des achats sur une base régionale, en tenant compte des regroupements déjà existants. De plus, il a été proposé que soit constitué un groupe d'étude, représentant les intervenants des secteurs public, parapublic et privé, dont le rôle serait de travailler à l'élaboration de structures de fonctionnement et de moyens propres à atteindre les objectifs inhérents au regroupement des achats de biens et de services. La Société demeure active dans ce dossier et s'occupe de donner suite aux recommandations de ce colloque.

— *Fonds d'auto-assurance*

Pour protéger son parc immobilier de plus en plus considérable, la Société a créé en 1979 un fonds d'auto-assurance.

Ce fonds couvre les habitations appartenant à la Société ou aux municipalités contre les dommages causés par le feu ou par tou autre sinistre non inclus dans les police d'assurance-responsabilité civile détenue par les offices municipaux.

Au 31 décembre 1981, le fonds d'aut assurance s'établissait à 2 247 000 $ et éta constitué de liquidités et de dépôts à term Le fonds est alimenté par les primes versée par les offices municipaux, à raison d 1,88 $ par logement / mois, soit le mêm montant qu'en 1980.

En 1981, le fonds d'auto-assurance a perm le versement d'un montant de 8 700 $ e réclamations. Le montant des réclamation en voie de règlement s'élevait à 109 000 Enfin, les sinistres déclarés à la Société e cours d'année sont au nombre de 48.

2.1.5 Le déficit d'exploitation des logements à loyer modique

L'accroissement appréciable du nombre d logements, lié à l'augmentation générale d coût de la vie et du financement hypoth caire, a fait croître le montant des crédit requis pour combler le déficit d'exploitatio des logements subventionnés.

En effet, le déficit d'exploitation s'établit a 31 décembre à 123 millions $ (voir t bleau XV). Le montant de la subventio nécessaire pour combler ce déficit se répa tit en fonction des ententes en vigueur entr les différents paliers de gouvernemen impliqués.

Tableau XV

Les habitations à loyer modique
Déficit d'exploitation 1981 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1981

Déficit total	123 141 560
Part des municipalités	11 306 835
Part du gouvernement du Québec	57 290 719
Part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	54 511 006

Il est à noter que le déficit anticipé pour 1981 a été moindre compte tenu de la mise en application par la Société d'une série de compressions budgétaires visant à rationaliser les dépenses d'exploitation des offices municipaux d'habitation tout en freinant pour 1981 les dépenses d'amélioration et de modernisation conformément aux directives reçues des organismes centraux.

Les tableaux XVI à XVIII donnent le coût net d'exploitation de l'ensemble des logements à loyer modique en 1980 et 1981 et l'évolution de 1977 à 1981 du coût mensuel moyen d'un logement social et des revenus tirés de la location de ces logements.

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique

Coût net d'exploitation des logements à loyer modique et revenus de contributions 1980 et 1981

	Propriétés sous gestion des offices municipaux d'habitation	Propriétés sous gestion des municipalités nordiques	Propriétés sous gestion de la Société	Total	Immeubles des offices municipaux d'habitation	1981 total	1980 total
	$	$	$	$	$	$	$
Coût net d'exploitation							
Revenus de location	22 253 044	681 296	5 169 498	28 103 838	25 331 319	53 435 157	38 915 640
Dépenses							
Service de la dette	61 113 297	128 187	4 150 347	65 391 831	26 320 031	91 711 862	64 706 168
Taxes municipales et scolaires	12 913 450	406 574	1 312 254	14 632 278	12 337 104	26 969 382	22 258 670
Autres	21 831 753	4 878 708	3 737 768	30 448 229	27 447 234	57 895 463	43 184 311
	96 858 500	5 413 469	9 200 369	110 472 336	66 104 369	176 576 707	130 149 149
Déficit d'exploitation	73 605 456	4 732 173	4 030 871	82 368 500	40 773 050	123 141 550	91 233 509
Déduire:							
Contribution municipale	7 341 108	—	—	7 341 108	3 997 727	11 338 835	8 585 798
	66 264 348	4 732 173	4 030 871	75 027 392	36 775 323	111 802 715	82 647 711
Revenus de contributions							
Gouvernement du Québec	31 746 418	2 354 355	3 091 841	37 192 614	20 098 105	57 290 719	37 782 618
Société canadienne d'hypothèques et de logement	34 517 930	2 377 818	939 030	37 834 778	16 677 218	54 511 996	44 865 093
	66 264 348	4 732 173	4 030 871	75 027 392	36 775 323	111 802 715	82 647 711

Tableau XVII

Les habitations à loyer modique
Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH

	1977		1978		1979		1980		1981	
	$	%	$	%	$	%	$	%	$	%
[illegible]	120,76	45	127,05	44	145,28	46	165,63	48	191,00	52
[illegible]	35,12 17,53	20	38,10 18,50	20	40,50 19,02	19	52,51 7,86	18	60,36 —	16
[illegible]	26,27	10	27,44	10	27,81	9	26,76	8	27,86	8
[illegible]	47,47 14,07 8,34	25	52,41 16,51 6,03	26	58,45 18,09 4,82	25	62,97 19,79 7,54	26	67,86 17,13 4,39	24
Total	267,50	100	286,04	100	317,57	100	343,43	100	368,86	100

Tableau XVIII

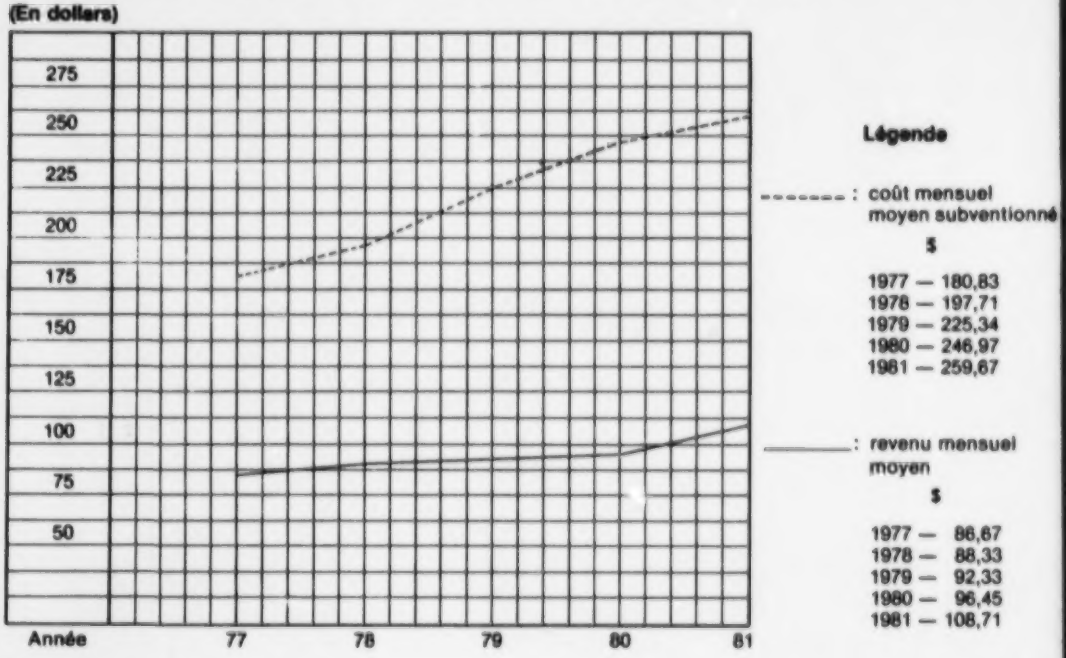
Les habitations à loyer modique
Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH

	1977		1978		1979		1980		1981	
	$	%	$	%	$	%	$	%	$	%
[illegible]	86,07	32	88,33	31	92,33	29	96,45	28	109,71	30
[illegible]	180,83	68	197,71	69	225,24	71	246,97	72	259,57	70
Total	267,50	100	286,04	100	317,57	100	343,42	100	368,86	100

Graphique 4

Les habitations à loyer modique

Évolution du revenu mensuel moyen et du coût mensuel moyen subventionné d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH



2.2 *Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat*

Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat comprend 3 volets: la rénovation urbaine, l'amélioration de quartiers et le dégagement de terrains.

Les dernières ententes signées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine remontent à 1971; par contre, quelques projets sont encore en œuvre, surtout dans les grands centres urbains. On estimait, sur la base des montants déboursés, que ces programmes étaient réalisés à 86 % à la fin de 1981.

Le programme d'amélioration de quartiers (PAQ) est devenu caduc le 31 mars 1978; 62 % des travaux avaient été effectués à la fin de 1981.

Tout comme le PAQ, aucun nouveau programme de dégagement de terrains n'a pu être mis en œuvre depuis 1978; par contre, l'état d'avancement des travaux par rapport aux subventions versées indique que 45 % des travaux avaient été parachevés au 31 décembre 1981. Le tableau XIX montre les engagements financiers et les déboursés effectués en 1981 et depuis le début de la mise en œuvre des programmes d'amélioration des conditions de l'habitat.

Tableau XIX

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Engagements financiers et déboursés effectués en 1981 et depuis la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrains. *

Programme	Projets	Municipalités**	Coût estimatif (en millions $)	Engagements financiers (en millions $)				Déboursés (en millions $)	
	Cumulatif	Cumulatif	Cumulatif	Subventions 1981	Cumulatif	Prêts 1981	Cumulatif	1981	Cumulatif
Rénovation urbaine	185	70	158,5	(0,48)	104,92	(0,02)	30,98	1,04	90,53
Amélioration de quartiers	79	55	108,6	1,55	30,28	—	—	6,10	18,63
Dégagement de terrains	25	8	6,0	0,01	1,43	—	—	0,16	0,84
Total	289	133	271,1	1,18	136,63	(0,02)	30,98	7,30	109,80

* Programmes devenus en partie caducs en 1978.

** Plusieurs municipalités bénéficient de plus d'un programme.

Le programme de restauration résidentielle

Le programme de restauration résidentielle est mis en oeuvre conjointement avec les municipalités et s'applique généralement dans des zones désignées par les programmes de rénovation urbaine ou d'amélioration de quartiers. L'état d'avancement global du programme peut être évalué à 45 % si l'on considère le cheminement de chacun des programmes en vigueur au 31 décembre 1981. À cette date, on estimait à 22 000 le nombre de logements restaurés. Le tableau XX donne les engagements financiers et les déboursés effectués depuis la mise en oeuvre de ce programme.

Tableau XX

Programme de restauration résidentielle

Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme

Année	Projets	Municipalités*	Coût estimatif des travaux (en millions $)	Engagements financiers (en millions $)		Déboursés (en millions $)
				Subventions SHQ pour travaux de restauration	Subventions SHQ pour l'administration des projets	
Cumulatif au 31-12-77	68	44	147,8	18,5	5,8	4
1978	19	9	56,0	7,0	1,3	3,1
1979	22	11	75,4	9,4	4,2	5,2
1980	5	1	44,9	5,2	2,8	6,4
1981	6	2	44,3	5,5	2,5	8,1
Total	120	67	368,4	45,6	16,6	27,8

* Certaines municipalités bénéficient de plus d'un projet.

De 1968 à 1983, l'ensemble de ces programmes aura permis à la Société d'injecter 190 millions $ en subventions dans le cadre de l'amélioration des conditions de l'habitat. Le tableau XXI donne le sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1981 pour le programme d'amélioration des conditions de l habitat et de restauration résidentielle.

Tableau XXI

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle

Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1981

Exercice financier	Coût actualisé des travaux (en millions $)	Engagements financiers (en millions $)		Déboursés (en millions $)	
		Subventions	Prêts	Subventions	Prêts
1967-68	7,0	5,5	—	0,1	—
1968-69	9,0	8,3	2,8	2,9	—
1969-70	48,0	34,7	10,9	4,3	1,6
1970-71	40,0	28,2	9,1	13,9	2,8
1971-72	34,0	19,2	5,7	9,8	3,4
1972-73	33,0	11,1	1,7	18,3	4,2
1973-74	16,0	2,8	—	11,2	3,8
1974-(9 mois)	17,0	3,2	—	5,0	2,4
1975	44,1	8,8	(0,2)*	7,8	2,1
1976	20,2	5,7	—	7,7	2,7
1977	101,3	16,0	(0,3)*	7,4**	0,9
1978	79,3	19,4	2,2 *	10,9	1,6
1979	75,4	18,1	(0,6)*	13,0	0,6
1980	72,9	16,7	(0,3)*	12,1	1,1
1981	68,4	9,2	(0,1)	15,4	0,4
Total	669,6	188,7	30,9	137,8	27,8

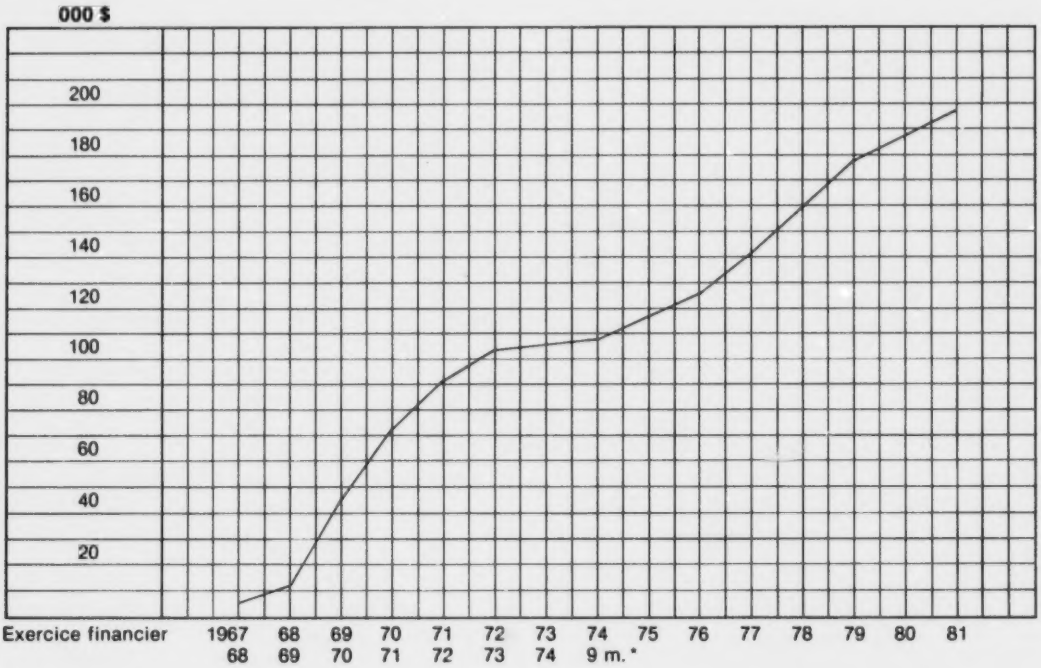
* Ajustement après conciliation avec les années antérieures.

** Chiffre révisé.

Graphique 5

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle

Évolution des engagements au chapitre des subventions de 1967 à 1981 (données cumulatives)



*: 9 m.: 9 mois

Légende

Exercice financier	Engagements (en millions $)	Exercice financier	Engagements (en millions $)
1967-68	5,5	1975	117,6
1968-69	11,8	1976	123,3
1969-70	46,5	1977	141,3
1970-71	72,7	1978	160,7
1971-72	91,9	1979	178,8
1972-73	103,0	1980	189,5
1973-74	105,6	1981	198,7
1974 (9 mois)	108,8		

2.3 *Les programmes d'aide aux personnes*

2.3.1 Le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme de la Société d'habitation du Québec, qui a été institué le 13 août 1980 (décret no 2393-80) et révisé le 22 juillet 1981 (décret no 2079-81).

Le programme a pour objectif d'aider les citoyens âgés du Québec, qu'ils soient locataires, propriétaires ou chambreurs et qui ne bénéficient pas déjà d'une aide gouvernementale au loyer (HLM, supplément au loyer, etc.), à demeurer dans un logement de leur choix tout en améliorant leur situation économique. Ce programme accorde une aide financière directe aux personnes âgées dont le coût du logement dépasse 30 % de leur revenu annuel total. La subvention versée correspond à 75 % de ce dépassement, déduction faite des remboursements d'impôt foncier, le cas échéant.

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).

Trois modifications importantes ont été apportées à ce programme, par le gouvernement, le 22 juillet 1981.

La première a pour effet de tenir compte, dans le calcul de l'allocation-logement, des revenus de toute autre personne demeurant avec le requérant.

La seconde indexe le revenu annuel maximum pour deux des trois clientèles visées, soit 7 800 $ pour les personnes seules (7 200 $ en 1980-81) et 8 400 $ pour les couples ou ménages de deux personnes ou plus (8 000 $ en 1980-81). Le revenu annuel maximal des chambreurs est demeuré le même qu'en 1980-81, soit 4 800 $.

Enfin le troisième amendement porte le coût annuel maximal du logement considéré pour fins de subvention à 2 340 $ pour les personnes seules (2 160 $ en 1980-81) et 2 520 $ pour les couples ou ménages de deux personnes ou plus (2 400 $ en 1980-81). Celui des chambreurs est demeuré à 1 440 $.

L'administration de ce programme a été confiée au ministère du Revenu du Québec, alors que la Société d'habitation du Québec coordonne et oriente l'ensemble de cette intervention.

Les paramètres du programme qui sont révisés annuellement s'appliquent du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante. C'est donc dire qu'au 31 décembre 1981, nous sommes en mesure de présenter les résultats statistiques et financiers d'une première année d'opération, ainsi que des informations fragmentaires sur le premier trimestre d'une deuxième année d'application.

Du 1er octobre 1980 au 30 septembre 1981, 51 540 ménages de 65 ans et plus ont fait une demande d'inscription au programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées. De ce nombre, 26 750 ont été jugés admissibles en fonction des modalités et des paramètres réglementaires. Ceci a entraîné un déboursé global de 8 millions $ en 1981. La subvention moyenne s'établit annuellement à 362 $ pour cette première année. Le tableau XXII présente une répartition de la clientèle, ainsi que la subvention moyenne pour chacune des catégories. Il est intéressant de noter que 88,2 % de la clientèle est locataire, alors que 4,8 % et 6,9 % sont respectivement propriétaires et chambreurs.

Au 31 décembre 1980, 22 569 ménages âgés bénéficiaient du programme, les déboursés ont été de 1,7 million $. Au 31 décembre 1981, 11 543 ménages ont été reconnus admissibles au programme. Toutefois, sur les 37 286 demandes d'inscription au programme, 19 268 n'avaient pas encore été analysées.

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)
Répartition par type de clientèle pour 1980-1981

Clientèle	Nombre de demandes	Nombre de ménages refusés	Nombre de ménages subventionnés**	Subvention annuelle moyenne*
Locataire	31 173	7 837	23 336	364 $
Propriétaire	12 019	10 741	1 278	219 $
Chambreur	3 028	1 190	1 838	197 $
Autres	5 320	5 320	—	—
Total	51 540	25 088	26 452	362 $

* La subvention totale versée dans le cadre du programme en 1980-81 s'établit à 9 689 030 $.

** Ces données proviennent d'une copie du fichier des requérants de Logirente 1980-81 fournie par le ministère du Revenu du Québec en mars 1981. L'écart entre le nombre de ménages subventionnés mentionnés ci-dessus et le nombre de ménages qui ont effectivement reçu une subvention (26 750), est dû à des demandes qui n'avaient pas encore été traitées en mars 1981. Ces données sont fournies de façon à ce qu'il soit impossible d'identifier les personnes.

2.3.2 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Au printemps 1981, le gouvernement du Québec a annoncé son intention de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accession à la propriété résidentielle.

Cette intervention a été mise en œuvre le 16 décembre 1981 et l'administration en a été confiée à la Société d'habitation du Québec. Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires et qui ont un enfant de moins de 12 ans admissible à recevoir des allocations familiales du Québec. Il vise trois objectifs principaux: premièrement, il veut aider les familles à se loger, favorisant ainsi une accumulation de capital par l'acheteur du logement; deuxièmement, le programme tend à permettre une meilleure conservation du lieu de résidence après sa construction

et contribue à la revitalisation des quartiers; troisièmement, il cherche à stimuler l'industrie de la construction.

Le programme vise le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destinés à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne doit pas excéder 60 000 $. Il est à noter que dans le cas du logement neuf, les bénéfices du programme sont rétroactifs au 1er mai 1981.

L'aide financière offerte consiste en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. La Société paie la totalité de cet intérêt reconnu la première année, les deux tiers la deuxième et le tiers les trois dernières années de la période d'admissibilité, jusqu'à un maximum de 5 500 $ pour le logement neuf, de 3 300 $ pour le logement existant et de 2 200 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoit un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au programme. Le remboursement maximal correspond au montant de l'emprunt hypothécaire considéré.

Le programme n'étant en vigueur que depuis le 16 décembre, aucune aide financière n'a été accordée en 1981. Par contre, on dénombre, au 31 décembre 1981, quelque 3 000 demandes d'information. En effet, la Société prévoit que les bénéfices du programme toucheront, en moyenne, 15 000 familles par année.

2.3.3 La Loi de l'habitation familiale

La Loi de l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions d'habitation adoptée en 1949 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

Cette nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au gouvernement de rembourser un montant équivalent à une réduction de 3% du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la première fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou d'un duplex. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour un duplex.

La Société d'habitation du Québec, lors de sa création le 7 juin 1967, s'est vu confier l'administration de la Loi de l'habitation familiale; elle assume les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3% soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir le montant de la subvention ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974 alors que la Loi de l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1981 était de 23 638 et la Société a versé 3 216 614 $ en bonification aux termes de ses engagements. La Société prévoit encore débourser 23,6 millions $ dans le cadre de ce programme (voir tableau XXIII).

Tableau XXIII
Programme d'aide aux personnes
Application de la Loi de l'habitation familiale de 1977 à 1981

	1977	1978	1979	1980	1981
Propriétaires bénéficiaires					
au 31 décembre	36 467	34 783	32 071	27 317	23 638
Total des bénéficiaires à date	110 672	110 672	110 672	110 672	110 672
Engagements bruts cumulatifs*	278 471 865 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements réalisés sur prêts					
annulés ou remboursés	67 273 241 $	70 540 687 $	72 872 945 $	75 984 995 $	78 360 128 $
Engagements nets cumulatifs	211 198 723 $	208 017 834 $	205 694 576 $	202 782 526 $	200 388 394 $
Bonification versée durant l'exercice	6 160 883 $	5 057 484 $	3 900 130 $	4 561 388 $	3 216 614 $
Bonification cumulative					
versée depuis 1948	159 930 188 $	165 037 673 $	168 027 803 $	173 189 873 $	176 406 467 $

* Les organismes sans but lucratif financés par la SHQ ont reçu, de 1973 à 1978, 1 319 715,50 $ en paiement de bonification.

2.3.4 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Au cours de l'année, la Société a été autorisée, par règlement, à mettre en œuvre le programme d'aide à la restauration résidentielle Loginove. Ce programme accorde une aide financière aux propriétaires de logements détériorés pour qu'ils les amènent à un niveau acceptable d'habitabilité, tout en respectant la capacité de payer des occupants.

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone désignée[1] peut bénéficier du programme si le bâtiment nécessite des travaux de restauration pour corriger les déficiences d'habitabilité définies par le règlement. Le coût moyen des travaux doit être d'au moins 2 000 $ par logement. Le programme reconnaît pour fins de subvention jusqu'à 13 000 $ de travaux admissibles par logement. Un montant supplémentaire de 4 000 $ peut s'ajouter lorsque les travaux visent à adapter le logement pour une personne handicapée.

La subvention pour un logement occupé par le propriétaire dépend du revenu du ménage. Elle peut atteindre 75 % du coût des travaux reconnus pour fins de subvention. Pour un logement occupé par un locataire, le taux de subvention est fonction du loyer net et du nombre de pièces du logement, et peut atteindre 90 %.

1. Zone où le programme de restauration du gouvernement fédéral administré par la S.C.H.L., P.A.R.E.L. — urbain est en vigueur. Seuls les bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation locative et à des organismes sans but lucratif sont admissibles peu importe leur situation géographique.

Dans une première phase d'implantation, la Société a amorcé, cette année, sur une base expérimentale le lancement de ce programme. Ainsi, la municipalité de Beauport a été autorisée à mettre en œuvre un programme de restauration de 100 logements dans le secteur Montmorency.

Par ailleurs, une convention d'administration et de financement est intervenue entre la Société d'habitation du Québec et la Fiducie du Québec et les négociations relatives aux protocoles d'entente concernant l'administration du programme se sont poursuivies entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins et les municipalités participantes. Ces négociations ont connu une intensification au cours des dernières semaines et à moins d'interférence, Loginove devrait être en application dans plusieurs municipalités en 1982.

2.4 Les programmes d'aide aux organismes communautaires

2.4.1 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop)

Logipop est un programme de la Société d'habitation du Québec qui veut promouvoir l'habitation coopérative sous sa forme locative. Ce programme a essentiellement pour but d'aider financièrement et techniquement les groupes désireux d'élaborer et de mener à bonne fin un projet d'habitation coopérative.

Mis en œuvre en août 1977, ce programme a été modifié en mai 1980 à la suite principalement des engagements pris par le gouvernement du Québec lors du sommet sur la coopération en février 1980.

36 maisons en rangée pour familles réalisées par la coopérative d'habitation Les Abeilles de Lévis.

— *Aide financière*

La Société offre deux types d'aide financière aux coopératives: un fonds de démarrage de 500 $ afin de permettre au groupe de mener à bien la mise sur pied de la coopérative et une subvention de capital pouvant atteindre 3 000 $ par logement dans le but d'aider à la réalisation d'un ensemble d'habitation coopératif.

En 1981, 159 coopératives ont présenté des projets d'habitation totalisant 1 769 logements et ont reçu 79 064 $ en subvention de démarrage. Ceci représente une augmentation des déboursés de 15% par rapport à 1980, et de 53,4 % si l'on compare les performances de 1980 et 1981 aux trois premières années du programme. La Société a pris aussi des engagements de 72 064 $ à ce chapitre.

En ce qui concerne la subvention de capital, les engagements de la Société ont été de 4 065 000 $ en 1981. De plus, la Société a déboursé 5 504 223 $ à ce chapitre. Il faut noter que cette somme comprend des subventions totalisant 2 205 447 $ pour des projets réalisés en tout ou en partie en 1980. Les déboursés effectués pour des projets amorcés en 1981 s'élèvent à 3 298 776 $, ce qui a permis aux coopératives concernées de mettre 1 702 nouveaux logements à la disposition de leurs membres. Le nombre des logements ainsi réalisés est supérieur de 27% par rapport à 1980 et le cumul des deux dernières années avec ses 3 046 logements représente 71% des logements coopératifs subventionnés depuis la mise en oeuvre du programme.

Quant aux logements réalisés, le tableau XXV permet de constater que 2 178 de ceux-ci, soit 51,3%, se situent dans la catégorie: «Restauration», alors que 901 apparaissent sous la rubrique: «Construction», soit 21,2%.

— *Aide technique (les groupes de ressources techniques)*

La Société d'habitation du Québec a favorisé la naissance dans la plupart des régions du Québec de groupes de ressources techniques. Ces organismes sans but lucratif à qui la Société accorde des subventions de fonctionnement pouvant atteindre 50 000 $ par année ont pour mandat de promouvoir la formation de coopératives d'habitation et la réalisation de logements. Pour ce faire, ils apportent aux coopératives tout le support technique et l'information nécessaires à la bonne réalisation de leurs projets.

En 1981, la Société a déboursé 1 690 009 $ dans le cadre de mandats accordés à 38 groupes de ressources techniques, par rapport à des engagements financiers de 1 965 912 $.

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Subvention de démarrage et subventions de capital versées de 1977 à 1981

Année	Subvention de démarrage				Subvention de capital			
	Coopératives	Potentiel de logements	Engagements financiers $	Subventions versées $	Coopératives	Logements réalisés	Engagements financiers $	Subventions versées $
1977	14	387	7 000	7 000	7	83	124 [illegible]	—
1978	66	1 534	46 246	46 246	26	693	[illegible]	[illegible]
1979	124	1 939	61 791	46 790	32	665	[illegible]	[illegible]
1980	127	2 622	83 268	68 788	67	1 344	3 731 [illegible]	1 [illegible]
1981	189	1 709	72 064	70 064	86	1 702	4 [illegible]	[illegible]
Total	520	8 291	283 369	247 888	222	4 246	[illegible]	[illegible]

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1977 à 1981

Nombre au	Rénovation		Rapiéçage		Construction		Mixte		Autre (OSBL et*)		Total	
	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements	Projets	Logements
31-12-77	13	83	—	—	—	—	—	—	—	—	13	83
31-12-78	80	570	1	80	—	—	—	—	—	—	81	650
31-12-79	128	968	2	128	6	304	—	—	—	—	187	1 189
31-12-80	182	1 233	15	416	22	778	1	22	6	186	282	2 643
31-12-81	283	2 178	23	648	30	991	1	22	16	406	359	4 245

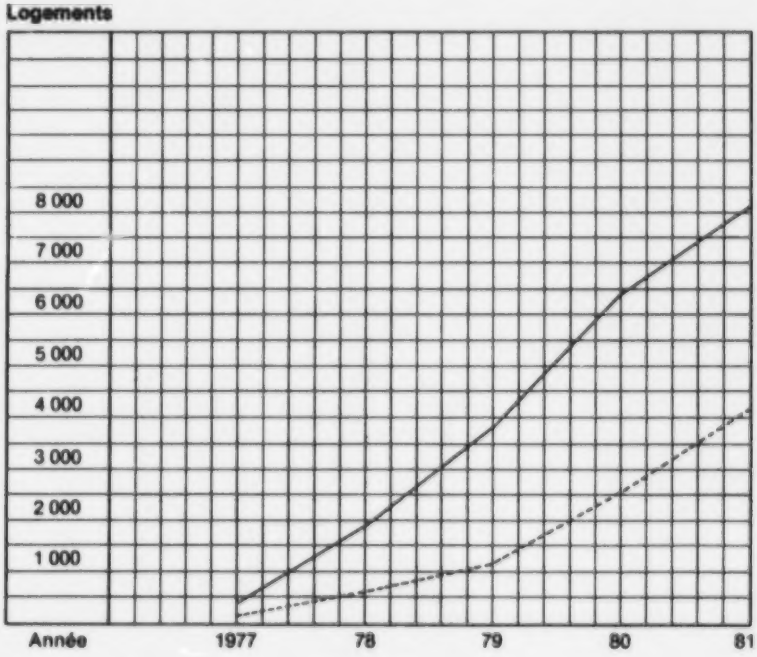
* Organismes sans but lucratif et organismes publics.

Graphique 6

Programme d'aide aux organismes communautaires

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention de démarrage et d'une subvention de capital (données cumulatives)



Légende

_____ : Subvention de démarrage

Année	Potentiel de logements
1977	367
78	1 901
79	3 840
80	6 462
81	8 231

- - - - - - - - - - : Subvention de capital

Année	Logements réalisés
1977	83
78	636
79	1 199
80	2 543
81	4 245

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires

Coopératives d'habitation locative (Logipop)
Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement de 1977 à 1981

	[illegible]	Subventions de fonctionnement	
	[illegible]	[illegible] $	[illegible] $
1977	18	629 550	66 050
1978	31	1 300 027	1 078 882
1979	34	1 430 488	1 288 204
1980	38	1 518 486	1 669 400
1981	38	1 995 912	1 690 009
Total		6 834 443	5 792 525

2.4.2 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été mis en œuvre à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il s'adresse aux ménages et personnes à revenu faible ou modique qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif et couvre les locataires déjà subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme de supplément au loyer permet à la Société d'habitation du Québec de défrayer 90% de la différence entre le loyer mensuel ordinairement exigé par le propriétaire et la contribution requise, en vertu de l'échelle de loyers du Québec, du ménage ou de la personne habitant ce logement.

Au cours de l'année, des ententes touchant 929 logements ont été ratifiées. Il faut souligner que 487 de ces nouveaux logements font l'objet d'ententes rétroactives à 1979 et 1980; le développement net a donc été de 442 logements si l'on exclut les logements subventionnés dans les habitations vendues par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En 1981, l'année internationale de la personne handicapée, la Société a développé considérablement son intervention auprès de cette clientèle dans l'ensemble du Québec. En effet, la Société a accordé des subventions pour 503 logements mis à la disposition des personnes souffrant d'un handicap locomoteur, ce qui représente une augmentation de 126% par rapport à 1980. Il est à noter que ces logements sont répartis entre 8 organismes sans but lucratif lesquels, comme mandataires de la Société, sont responsables de la gestion locale du programme ainsi que de la sélection des locataires.

Le nombre des locataires déjà subventionnés dans des immeubles vendus par la S.C.H.L. s'établit à 640 au 31 décembre 1981. En effet, si 60 locataires sont venus s'ajouter en cours d'année, 86 autres n'étaient plus admissibles aux bénéfices du programme.

Le tableau XXVII présente une répartition du nombre des logements par type de clientèle visée.

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme

Clientèle	Fonctionnement	Programme régulier	Programme AccèsLogis	Total	%
Organismes sans but lucratif					
Financés par la SHQ	34	789	—	823	22
Financés par la SCHL					
I. Coopératives privées	178	552	3	733	21
II. Coopératives autochtones	185	—	—	185	5
Corporations d'habitation					
locative	334	167	—	501	14
Logements pour personnes handicapées	—	—	500	500	14
Village olympique	—	200	—	200	6
Habitations vendues par la SCHL	464	158	—	640	18
Autres	2	—	—	2	—
Total	1 217	1 874	503	3 594	
%	34	52	14	100	

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1978 à 1981

Clientèles	31-12-1978	31-12-1979	31-12-1980	31-12-1981	Déboursés 1981
	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	$
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	6/803	6/ 803	6/ 803	6/ 803	996 122
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés		12/ 457	18/ 582	26/ 763	1 167 397
II. organismes municipaux			1/ 242	2/ 186	49 499
Coopératives d'habitation locative	9/ 65	28/ 256	47/ 456	51/ 501	615 391
Logements pour personnes handicapées		3/ 82	5/ 223	7/ 500	714 283
Village olympique		1/ 200	1/ 200	1/ 200	299 160
Habitations vendues par la SCHL	*16/ 32	*45/ 353	*58/ 666	* 59/ 640	858 675
Autres			1/ 1	2/ 2	2 167
Total	15/900	48/2 151	79/3 153	95/3 595	4 697 794

* La société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

On peut remarquer, en outre, que 52% des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 1874 logements, alors que 1 218 (34%) autres sont habités par des familles et 503 (14%) sont réservés à la clientèle des personnes handicapées.

Enfin, la Société a déboursé 4 697 794 $ en 1981. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1978, 1979 et 1980.

2.5 *L'année internationale de la personne handicapée et la Société d'habitation du Québec*

Les 7, 8 et 9 décembre s'est tenue la dix-neuvième conférence socio-économique du Québec portant sur l'intégration de la personne handicapée. À cette occasion, sous la rubrique: «Logement», la Société a fait état des deux programmes dont peuvent se prévaloir les personnes handicapées. Il s'agit des programmes d'habitation à loyer modique (HLM) et de supplément au loyer.

De plus, le programme Loginove offrait une aide financière spécifique à l'intention des personnes handicapées.

Les programmes offerts aux personnes handicapées

— *Le programme d'habitation à loyer modique*

Dans les habitations à loyer modique construites depuis 1976, au moins 5% des logements sont accessibles aux personnes handicapées. À partir de février 1980, tous les nouveaux HLM ont été conçus selon les principes de l'accessibilité universelle.

C'est donc dire que tous ces logements auront un minimum d'accessibilité. Le Québec dispose actuellement de 1 057 HLM conçus avec la norme d'accessibilité et 815 de ceux-ci sont effectivement occupés par des personnes handicapées (voir tableau XXIX).

Tableau XXIX
Répartition régionale des logements administrés par les offices municipaux d'habitation qui sont conçus ou aménagés pour les personnes handicapées, et répartition régionale des personnes handicapées sur les listes d'attente des OMH — Décembre 1981

Région socio-sanitaire	Logements conçus ou aménagés pour personnes handicapées	Logements loués à une (ou des) personne(s) handicapée(s)	Personnes (requérants) handicapées sur la liste d'attente
Bas St-Laurent — Gaspésie	26	30	24
Saguenay — Lac St-Jean	24	47	71
Québec	225	195	22
Trois-Rivières	54	58	26
Cantons-de-l'Est	41	25	19
Montréal-Métropolitain	289	275	174
Laurentides — Lanaudière	46	54	19
Montérégie	153	76	70
Outaouais	176	21	17
Abitibi-Témiscamingue	9	12	4
Côte-Nord	14	24	15
Total	**1 057**	**815**	**481**

Sur demande des offices municipaux d'habitation (OMH), la Société poursuivra en 1982-1983 sa politique de modification des HLM existants afin de les rendre accessibles.

— *Le programme de supplément au loyer*

Grâce au programme de supplément au loyer, des organismes sans but lucratif peuvent, après entente avec la Société, réserver sur le marché privé des logements accessibles afin que des personnes handicapées puissent les louer et bénéficier d'un supplément au loyer.

Cette aide correspond à 90 % du coût mensuel du logement qui excède 25 % du revenu brut considéré. Cet excédent est défrayé par les deux niveaux de gouvernement: provincial et fédéral. Actuellement 503 personnes handicapées bénéficient de ce programme. Le coût de ce programme pour la Société s'élève à 817 400 $ pour 1981 soit une moyenne annuelle de 1 707,12 $ par logement. On sait par ailleurs qu'il en coûte 3 116 $ en moyenne pour loger une personne dans un HLM. Le tableau XXX présente l'évolution de l'implantation du programme de 1979 à 1981, ainsi que le coût total de l'implantation régionale du programme.

Tableau XXX

Répartition régionale du nombre de logements attribués aux personnes handicapées dans le cadre du programme de supplément au loyer 1979, 1980 et développement 1981

Région administrative	1979	1980	1981	Total des logements	Coût total 1979 à 1981 $
01- Bas St-Laurent — Gaspésie	—	10	5	15	33 389
02- Saguenay — Lac St-Jean	—	—	20	23	26 629
03- Québec	40	105	35	140	436 642
04- Trois-Rivières	—	—	15	15	9 952
05- Cantons-de-l'Est	20	40	20	60	135 140
06- Montréal	40	95	135	230	398 921
07- Outaouais	—	—	—	—	—
08- Abitibi-Témiscamingue	—	15	5	20	32 335
09- Côte-Nord	—	—	—	—	—
Total	100	265	235	503	1 073 006 $

En date du 4 août 1981, le Conseil du trésor, par le CT 134-819, a autorisé la Société à indexer le prix maximum du loyer reconnu pour fin de subvention afin de tenir compte du coût d'un logement accessible sur le marché privé en fonction de sa typologie, soit 325 $ par mois pour un studio ou un logement d'une chambre à coucher, 350 $ par mois pour un logement de deux chambres à coucher, plus 50 $ par mois pour chaque chambre additionnelle.

Partie du projet de recyclage Jeffery Hale (Bâtiment 1) dont les 2 bâtiments comprendront 61 logements pour familles à Québec.

Chapitre 3

La situation financière

Au cours de l'année 1981, la Société a vu son actif augmenter de 130,7 millions $ pour atteindre 1,3 milliard $, soit une croissance de 10,8% par rapport à l'exercice précédent.

La valeur des immeubles dont la Société est propriétaire est passée de 532,3 millions $ à 645,7 millions $.

Les prêts représentent 45,3 % de l'actif, soit un total de 605,2 millions $ qui se répartit comme suit: 562,7 millions $ en hypothèques, 1,2 million $ en avances progressives, 16,9 millions $ en obligations, 14,8 millions $ sur les intérêts courus ainsi que 9,6 millions $ en avances à des emprunteurs dans le cadre de réparations majeures (voir tableau XXXI).

En contre partie, au passif les emprunts de la Société totalisent 1,3 milliard. Cette somme se répartit de la façon suivante: 1 014 millions $ en obligations, 189,8 millions $ sous forme d'avances progressives, 1,7 million $ en hypothèques, 15,7 millions $ couvrent les avances pour les réparations majeures et le fonds de roulement et enfin 81,5 millions $ pour les intérêts courus.

Les argents proviennent en partie de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (939,3 millions $), de diverses institutions financières privées (202,9 millions $), ainsi que du gouvernement du Québec (160,4 millions $).

Les revenus de l'année totalisent 218,9 millions $ et proviennent de trois sources principales: les contributions du gouvernement du Québec (47,6 %), les contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (28,2 % et les intérêts sur prêts (24,2 %).

L'ensemble des dépenses de la Société, pour l'exercice financier 1981 a atteint la somme de 212,1 millions $ qui se répartit selon les pourcentages suivants: 35,4 % en coût net d'exploitation des habitations à loyer modique, 35,1% en subventions, 23,6% en intérêts sur emprunts et 5,9% en frais d'administration.

Tableau XXXI

Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1981

Exercice financier	Nombre de prêts (solde)	Hypothèques $	Remboursement de capital $	Cumulatif Hypothèques $	Cumulatif Remboursement de capital $	Cumulatif Solde $
1969-70	59[1]	43 021 690,00	19 202,32	43 021 690,00	19 202,32	43 002 487,68
1970-71	91[2][3][7]	85 289 752,00	161 133,04	128 311 442,00	180 335,36	128 131 106,64
1971-72	81[5]	83 370 615,00	411 322,25 374 903,45[1]	211 682 057,00	966 561,06	210 715 495,94
1972-73	40[7]	49 397 657,00	560 431,12 1 172 368,65[2]	261 079 714,00	2 699 380,83	258 380 333,17
1973-74	42	55 689 330,00	735 024,48 6 269 181,03[3]	316 769 044,00	9 703 586,34	307 065 457,66
1974 (9 mois)	40[4]	38 753 739,00	689 242,03	355 522 783,00	10 392 828,37	345 129 954,63
1975 (12 mois)	64[4]	64 123 305,00	1 152 383,35	419 646 088,00	11 545 211,72	408 100 876,28
1976	39	36 971 986,00	1 237 606,57	456 618 074,00	12 782 818,29	443 835 255,78
1977	72[4][6][7]	45 249 228,16	1 459 482,20	501 867 302,16	14 242 300,49	487 625 001,67
1978	9	18 323 100,00	1 546 131,39 10 981 801,70[4]	520 190 402,16	26 770 233,58	493 420 168,58
1979	21	40 076 071,00	1 785 496,40 697 520,82[5]	560 266 473,16	29 253 252,80	531 013 220,36*
1980	16	33 421 469,77	2 047 378,22 212 686,08[6]	593 687 942,93	31 513 317,10	562 174 625,83
1981	2	2 320 648,00	1 753 959,53 3 194 759,33[7]	596 008 590,93	36 462 035,96	559 546 554,97
Total		**596 008 590,93**	**36 462 035,96**			

1. Un prêt remboursé par anticipation en 1971-72 — Institut des sciences commerciales — (Bromont).
2. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1972-73 — Coop Orsainville — (Charlesbourg).
3. Deux prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1973-74 — Coop Place St-Martin (Laval) et Coop Gentilly (Longueuil).
4. 46 prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1978 — Jardins Claire-Fontaine (Montréal), Manoir Roger Bernard (Pierrefonds), Pentecostal Benevolent (Montréal), Bienville (Longueuil) et 42 prêts sur 88 du projet Val Martin. Le remboursement de capital a été diminué de l'ordre de 10 981 801,70 $.
5. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1979 — Coop Thibault (Sherbrooke) et deux prêts remboursés par anticipation du projet Val Martin. Soit un remboursement total en capital de 697 520,82 $.
6. 3 prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1980 et 7 prêts remboursés par anticipation, tous reliés au projet Val Martin.
7. 5 prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1981 — Institut Dorèa (Huntingdon), Coop Durocher (Montréal), 3 prêts du projet Val Martin et 23 prêts remboursés par anticipation dont 22 du projet Val Martin.

* Le montant indiqué en note aux états financiers tient compte, en plus des hypothèques montrées ci-haut, des versements échus.

Index des tableaux

Tableau I : Organigramme de la Société d'habitation du Québec XIV
Tableau II : Ressources humaines XVII
Tableau III : Organigramme de la Direction générale des opérations 6
Tableau IV : Organigramme de la Direction générale de l'administration des propriétés 8
Tableau V : Organigramme de la Direction générale des finances et de l'administration 10
Tableau VI : Évolution des interventions de la SHQ depuis 1977 16
Tableau VII : Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1977 à 1981 17
Tableau VIII : Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la SHQ de 1977 à 1981 19
Tableau IX : Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1967 à 1981 21
Tableau X : Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1981 22
Tableau XI : Programme d'habitation à loyer modique. État des projets de recyclage autorisés 24
Tableau XII : Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage 25
Tableau XIII : Programme d'habitation à loyer modique. Habitation en milieu amérindien et inuit 26
Tableau XIV : Les habitations à loyer modique. Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1977 à 1981 27
Tableau XV : Les habitations à loyer modique. Déficit d'exploitation 1981 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1981 28
Tableau XVI : Les habitations à loyer modique. Coût net d'exploitation des logements à loyer modique et revenus de contributions 1980 et 1981 30
Tableau XVII : Les habitations à loyer modique. Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH 31
Tableau XVIII : Les habitations à loyer modique. Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH 31
Tableau XIX : Programme d'amélioration des conditions de l'habitat. Engagements financiers et déboursés effectués en 1981 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagements de terrains 33
Tableau XX : Programme de restauration résidentielle. Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme 34

Tableau XXI : Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle. Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1981 35

Tableau XXII : Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1980-1981 38

Tableau XXIII : Programme d'aide aux personnes. Application de la Loi de l'habitation familiale de 1977 à 1981 40

Tableau XXIV : Programme d'aide aux organismes communautaires. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Subvention de démarrage et subventions de capital versées de 1977 à 1981 43

Tableau XXV : Programme d'aide aux organismes communautaires. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1977 à 1981 43

Tableau XXVI : Programme d'aide aux organismes communautaires. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement de 1977 à 1981 45

Tableau XXVII : Programme d'aide aux organismes communautaires. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme 46

Tableau XXVIII : Programme d'aide aux organismes communautaires. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1978 à 1981 47

Tableau XXIX : Répartition régionale des logements administrés par les offices municipaux d'habitation qui sont conçus ou aménagés pour les personnes handicapées, et répartition régionale des personnes handicapées sur les listes d'attente des OMH — décembre 1981 48

Tableau XXX : Répartition régionale du nombre de logements attribués aux personnes handicapées dans le cadre du programme de supplément au loyer 1979, 1980 et développement 1981 49

Tableau XXXI : Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1981 52

Index des graphiques

Graphique 1 : Programme d'habitation à loyer modique. Logements mis en chantier et parachevés de 1977 à 1981 18

Graphique 2 : Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la SHQ de 1977 à 1981 20

Graphique 3 : Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des investissements de 1968 à 1981 23

Graphique 4 : Les habitations à loyer modique. Évolution du revenu mensuel moyen et du coût mensuel moyen subventionné d'un logement à loyer modique de 1977 à 1981, selon les prévisions budgétaires des OMH 32

Graphique 5 : Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle. Évolution des engagements au chapitre des subventions de 1967 à 1981 36

Graphique 6 : Programme d'aide aux organismes communautaires. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention de démarrage et d'une subvention de capital 44

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1981

Rapport du vérificateur

États financiers

- Bilan
- Avoir
- Revenus et dépenses
- Activités financières
- Fonds d'assurance des sinistres
- Notes complémentaires

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1981 ainsi que l'état de l'avoir, l'état des revenus et dépenses, l'état des activités financières et l'état du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1981 ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le Vérificateur général adjoint

Robert Noël, c.a.
(pour le Vérificateur général du Québec)

Québec, le 23 juin 1982.

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8 et modification)
Bilan
au 31 décembre 1981
(en milliers de dollars)

ACTIF

	1981	1980
	$	$
Investissements		
Prêts (note 3)	605 172	610 341
Immeubles d'habitation (note 4)	645 652	532 315
	1 250 824	1 142 656
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	74 369	55 418
Autres	11 092	7 480
	85 461	62 898
	1 336 285	1 205 554
Actif net du fonds d'assurance des sinistres	2 138	1 178

Les notes afférentes aux états financiers en font partie intégrante.

POUR LA SOCIÉTÉ

Bernard Angers, président

Serge Carreau, vice-président

PASSIF ET AVOIR

	1981	1980
	$	$
Emprunts (note 5)		
Gouvernement du Québec	160 392	192 586
Société canadienne d'hypothèques et de logement	939 345	916 809
Institutions financières	200 806	54 052
Fonds d'assurance des sinistres	2 097	1 078
	1 302 640	1 154 525
Chèques en circulation moins encaisse	136	143
Créditeurs		
Gouvernement du Québec	1 257	22 875
Entrepreneurs et fournisseurs	17 380	14 614
Offices municipaux, municipalités et autres organismes	10 198	11 445
	28 971	49 077
Avoir	4 674	1 952
	1 336 285	1 205 554
Fonds d'assurance des sinistres	2 138	1 178

Société d'habitation du Québec
Avoir
de l'exercice terminé le 31 décembre 1981
(en milliers de dollars)

	1981	1980
	$	$
Solde au début	1 952	523
Excédent des revenus sur les dépenses	6 804	3 703
Contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux frais d'administration des exercices antérieurs (note 6)	5 583	
	14 339	4 226
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	9 665	2 274
Solde à la fin	4 674	1 952

Les notes afférentes aux états financiers en font partie intégrante.

Société d'habitation du Québec
Revenus et dépenses
de l'exercice terminé le 31 décembre 1981
(en milliers de dollars)

	1981	1980 (note 14)
	$	$
Revenus		
Contributions (note 8)		
Gouvernement du Québec	104 170	72 693
Société canadienne d'hypothèques et de logement	61 859	49 964
	166 029	122 657
Intérêts	52 911	51 025
	218 940	173 682
Dépenses		
Programme de logements publics		
Subventions à l'exploitation des immeubles des offices municipaux d'habitation	36 775	40 278
Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société (note 9)	75 027	42 370
	111 802	82 648
Autres programmes — subventions		
Aide pour favoriser l'accession à la propriété résidentielle	3 216	4 561
Aide à l'acquisition, restauration ou construction d'habitations coopératives	6 219	4 104
Restauration des édifices résidentiels	7 420	5 683
Rénovation de territoires de municipalités	6 741	6 102
Supplément au loyer	14 062	5 244
	37 658	25 694
Coût total des programmes	149 460	108 342
Frais d'administration (note 10)	12 511	12 048
Intérêts	50 165	49 589
	212 136	169 979
Excédent des revenus sur les dépenses	6 804	3 703

Les notes afférentes aux états financiers en font partie intégrante.

Société d'habitation du Québec
Activités financières
de l'exercice terminé le 31 décembre 1981
(en milliers de dollars)

	1981	1980
	$	$
Provenance des ressources financières		
Excédent des revenus sur les dépenses	6 804	3 703
Amortissement des immeubles d'habitation	263	273
Fonds générés par les opérations	7 067	3 976
Nouveaux emprunts		
Gouvernement du Québec	13 931	17 262
Société canadienne d'hypothèques et de logement	68 078	76 074
Institutions financières	764 582	208 994
Fonds d'assurance des sinistres	2 557	1 331
Contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux frais d'administration des exercices antérieurs (note 6)	5 583	
Encaissements sur prêts	9 551	8 831
Encaissements de dépôts à terme		15 148
	871 349	331 616
Utilisation des ressources financières		
Nouveaux investissements		
Prêts	2 967	7 199
Immeubles d'habitation	109 589	148 895
Acquisitions de propriétés sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	4 011	61
Prêts à l'habitation	(3 594)	(61)
Intérêts courus sur prêts	(417)	
Remboursements d'emprunts		
Gouvernement du Québec	34 367	6 594
Société canadienne d'hypothèques et de logement	38 448	3 080
Institutions financières	625 105	155 739
Fonds d'assurance des sinistres	1 583	301
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	9 665	2 274
Diminution (augmentation) des chèques en circulation moins encaisse	7	(6 643)
Augmentation des créances	22 563	19 073
Augmentation des intérêts courus sur prêts	5 426	1 947
Diminution des créditeurs	20 099	11 400
Dimimution (augmentation) des intérêts courus sur emprunts	1 530	(18 243)
	871 349	331 616

Les notes afférentes aux états financiers en font partie intégrante.

Société d'habitation du Québec
Fonds d'assurance des sinistres (note 13)
de l'exercice terminé le 31 décembre 1981

(en milliers de dollars)

	1981	1980
	$	$
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	13	375
Créances		
Société d'habitation du Québec	2 097	1 078
Organismes participants	137	124
	2 247	1 577
Passif		
Réclamations en voie de règlement	109	67
Primes perçues par anticipation		332
Solde du fonds	2 138	1 178
	2 247	1 577
Évolution du fonds de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	738	571
Intérêts	342	131
	1 080	702
Réclamations	120	125
Excédent de l'exercice	960	577
Solde du fonds au début	1 178	601
Solde du fonds à la fin	2 138	1 178

Les notes afférentes aux états financiers en font partie intégrante.

Société d'habitation du Québec
Notes complémentaires

1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objets de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique. De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation.

2. Conventions comptables

Les états financiers ont été préparés par la direction de la Société selon les principes comptables généralement reconnus. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de constructions d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Prêts à l'habitation

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux intérêts sur les prêts à l'habitation dont les remboursements sont en arrérages puisque ces intérêts sont comptabilisés au coût des propriétés s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c. Revenus de contributions

Les revenus de contributions sont inscrits aux livres en autant que les dépenses afférentes y sont aussi comptabilisées. Les contributions du gouvernement du Québec représentent ses contributions brutes aux dépenses des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d. Dépenses du programme de logements publics

i. La dépense de subventions à l'exploitation des immeubles des offices municipaux d'habitation est établie pour l'exercice en cours à partir des subventions versées basées sur le budget produit par les offices et approuvé par la Société.

Cette dépense comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs à la suite de l'analyse par la Société des états financiers vérifiés transmis par les offices.

ii. Le coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société sous gestion des offices municipaux d'habitation et, à compter de 1981, ceux sous gestion des municipalités nordiques, ainsi que le coût net d'exploitation des immeubles d'habitation administrés directement par la Société sont établis à partir des états des revenus et dépenses produits par ces organismes et par la Société.

Sauf dans le cas des immeubles d'habitation administrés directement par la Société, le coût net d'exploitation des immeubles d'habitation comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs à la suite de l'analyse par la Société des états financiers vérifiés transmis par les organismes.

e. Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les deniers accordés annuellement à cette fin par la Législature; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux dépenses conformément aux conventions comptables du gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société et celui des services de soutien tels que le service téléphonique, l'allocation d'espaces, les services d'informatique, etc. défrayés à même les crédits de différents ministères ne sont pas rapportés à l'état des revenus et dépenses.

3. Prêts

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Habitation		
Sur hypothèques — 6 7/8% à 14,1% remboursables par mensualités ou annuités	551 972	554 127
Sans la garantie hypothécaire — 6 7/8% à 7 7/8% remboursables par mensualités	10 579	10 634
Sur hypothèques — (prêts acquis de tiers) 11 3/4% et 12%	172	697
Avances sur hypothèques		337
Avances aux emprunteurs pour réparations majeures	9 240	14 291
Autres avances	319	1 200
Intérêts courus	14 066	9 034
	586 368	590 320
Rénovation de territoires de municipalités		
Obligations — 6 7/8% à 9 5/8% — remboursables par annuités	16 909	17 944
Avances progressives	1 207	1 346
Intérêts courus	688	731
	18 804	20 021
	605 172	610 341

4. Immeubles d'habitation

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Programmes d'habitation		
Immeubles d'habitation, au coût moins amortissement accumulé de 216 000 $ (1980: 180 000 $)	526 476	403 547
Immeubles d'habitation en cours de construction, au coût	72 734	90 454
Propriétés acquises, au coût moins amortissement accumulé de 910 000 $ (1980: 683 000 $)	46 442	38 314
	645 652	532 315

5. Emprunts

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8% à 13% remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	114 064	97 201
Avances progressives	14 471	43 211
Avances pour réparations majeures relatives à des prêts et immeubles d'habitation	10 493	16 852
Autres avances pour construction, acquisition d'immeubles et divers	5 215	7 415
Intérêts courus	16 149	17 907
	160 392	182 586
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8% à 11% remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	809 897	633 695
Emprunts hypothécaires — 3 3/4% et 3 1/2% remboursables par versements mensuels sur des périodes de 13 et 14 ans	1 677	1 770
Avances progressives	70 574	217 053
Intérêts courus	57 197	64 291
	939 345	916 809

Institutions financières		
Obligations — 16 1/2% remboursables par versements semi-annuels venant à échéance en juillet 1984. L'échéance est reportable au gré du détenteur à juillet 1990 et par la suite à juillet 1996. Les obligations ainsi reportées porteront intérêt au taux de 16 1/4%	90 000	
Financement temporaire	102 732	53 255
Intérêts courus	8 074	797
	200 806	54 052
Fonds d'assurance des sinistres		
Financement temporaire	2 004	1 030
Intérêts courus	93	48
	2 097	1 078

6. Contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux frais d'administration des exercices antérieurs

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a contribué en 1981 pour 5 583 000 $ au partage des frais d'administration encourus par la Société d'habitation du Québec pour le programme de logements publics couvrant les exercices 1976 à 1980 inclusivement. La contribution de l'exercice 1981 de 1 201 000 $ est inscrite dans les revenus de contributions de l'exercice (voir note 8).

7. Virement au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 9 665 000 $ au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme de logements publics (4 058 000 $; 1980 — 2 267 000 $) et aux frais d'administration pour les exercices 1976 à 1980 inclusivement (5 583 000 $).

8. Contributions
(en milliers de dollars)

	Gouvernement du Québec		Société canadienne d'hypothèques et de logement		Total	
	1981	1980	1981	1980	1981	1980
	$	$	$	$	$	$
Programme de logements publics						
Subventions à l'exploitation des immeubles des offices municipaux d'habitation	20 098	18 146	16 677	22 132	36 775	40 278
Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société	37 192	19 637	[illegible]	22 733	75 027	42 370
	57 290	37 783	54 512	44 865	111 802	82 648
Autres programmes - subventions						
Aide pour favoriser l'accession à la propriété résidentielle	3 216	4 561			3 216	4 561
Aide à l'acquisition, restauration ou construction d'habitations coopératives	6 219	4 104			6 219	4 104
Restauration des édifices résidentiels	7 420	5 683			7 420	5 683
Rénovation de territoires de municipalités	6 972	5 166	(231)	936	6 741	6 102
Supplément au loyer	11 743	3 348	2 319	1 896	14 062	5 244
	35 570	22 862	2 088	2 832	37 658	25 694
Contributions totales aux programmes	92 860	60 645	56 600	47 697	149 460	108 342
Frais d'administration	11 310	12 048	1 201		12 511	12 048
Intérêts à l'égard du financement du programme de logements publics			4 058	2 267	4 058	2 267
	104 170	72 693	61 859	49 964	166 029	122 657

9. Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société et revenus de contributions correspondants (en milliers de dollars)

Coût net d'exploitation	Propriétés sous gestion des offices municipaux d'habitation	Propriétés sous gestion des municipalités nordiques	Propriétés sous gestion de la Société	1981 Total	1980 Total
	$	$	$	$	$
Revenus de location	22 253	681	5 169	28 103	15 947
Dépenses					
Intérêts et amortissement	61 113	128	4 150	65 391	38 568
Taxes municipales et scolaires	12 913	406	1 312	14 631	8 970
Autres	21 832	4 879	3 738	30 449	15 013
	95 858	5 413	9 200	110 471	62 551
Déficit d'exploitation	73 605	4 732	4 031	82 368	46 604
Déduire:					
Contribution municipale	7 341			7 341	4 234
	66 264	4 732	4 031	75 027	42 370
Revenus de contributions					
Gouvernement du Québec	31 746	2 354	3 092	37 192	19 637
Société canadienne d'hypothèques et de logement	34 518	2 378	939	37 835	22 733
	66 264	4 732	4 031	75 027	42 370

10. Frais d'administration

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Traitements et autres rémunérations	11 294	10 202
Services de transports et communications	754	798
Services professionnels, administratifs et autres	619	1 017
Loyers	125	159
Fournitures et approvisionnements	194	287
Matériel et équipement	36	127
Autres dépenses	12	10
	13 034	12 600
Moins: Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	523	552
	12 511	12 048

11. Engagements

En fin d'exercice, les engagements en cours s'analysent comme suit:

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Prêts		
Habitation		47
Rénovation de territoires de municipalités	3 444	3 876
	3 444	3 923
Programmes d'habitation	50 498	65 775

12. Biens sous administration

Les biens sous administration pris en charge sont constitués comme suit au 31 décembre:

	1981 (en milliers de dollars) $	1980 (en milliers de dollars) $
Encaisse	20	62
Débiteurs		5
Immeubles d'habitation	936	3 334
Fournisseurs	(24)	(227)
Emprunts hypothécaires	(923)	(3 258)
Emprunts — Société d'habitation du Québec	(113)	
Comptes des administrés — solde déficitaire	104*	84

* Évolution des comptes des administrés depuis la date de prise en charge jusqu'au 31 décembre 1981:

Immeubles d'habitation moins les emprunts hypothécaires à la date de prise en charge	13
Excédent des dépenses sur les revenus de location avant intérêts sur emprunts hypothécaires	117
Solde déficitaire au 31 décembre 1981	104

13. Fonds d'assurance des sinistres

Les pertes individuelles excédant 500 000 $ ne sont pas couvertes par le fonds d'assurance des sinistres et seront partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

14. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'état des revenus et dépenses de 1980 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1981.